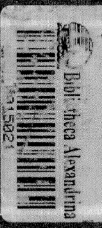
موسوعة الفقه والقضاء والتشريع

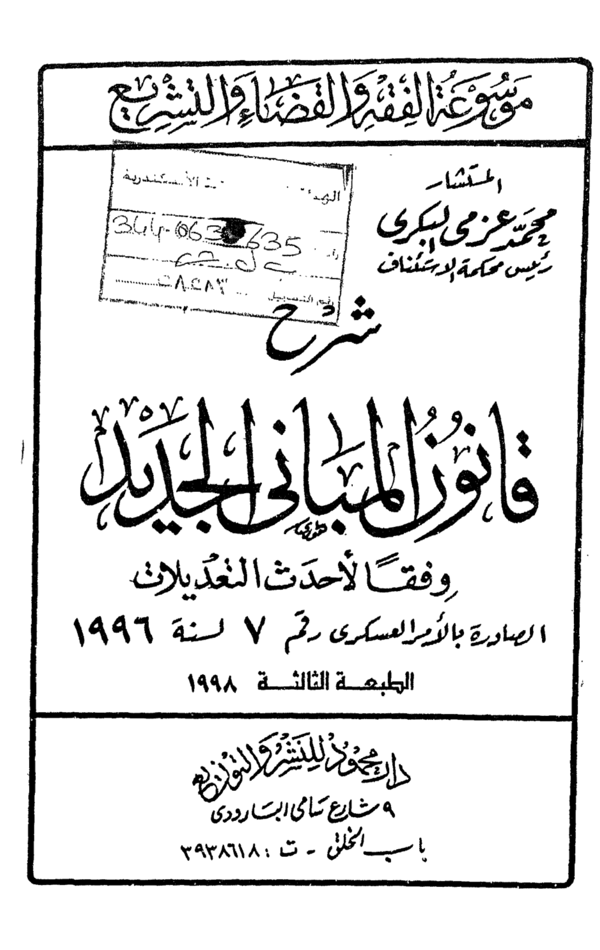
المستشار
محمد عزمي البكري
رئيس محكمة الاستئناف

شرح قانون المباني الجديد

وفقاً لأحدث التعديلات
الصادرة بالأمر العسكري رقم ٧ لسنة ١٩٩٦



دار محمود للنشر والتوزيع
٩ شارع سامي البارودي
باب الخلق ت: ٣٩٢٣٨٦١٨



موسوعة الفقه والقضاء والتشريع

المستشار
محمد عزمى البكرى
رئيس محكمة الاستئناف

شرح
قانون المبانى الجديد

وفقاً لأحدث التعديلات

الصادرة بالأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦

الطبعة الثالثة ١٩٩٨

دار محمود للنشر والتوزيع
٩ شارع سامى البارودى
باب الخلق - ت : ٣٩٣٨٦١٨

بسم الله الرحمن الرحيم

مقدمة الطبعة الثالثة

نقدم إلى رجال القانون الطبعة الثالثة من هذا المؤلف بعد أن نفذت الطبعة السابقة فى بضعة أشهر. وقد رأينا إصدار هذه الطبعة بطريق التصوير حتى تكون فى يد الباحث فى أقرب وقت ممكن.

والله ولى التوفيق،

المؤلف

المستشار

محمد عزمي البكرى

رئيس محكمة الاستئناف

مقدمة الطبعة الأولى

يسرنى أن أقدم إلى رجال القانون وكافة المهتمين بقانون المبانى الطبعة الأولى من كتاب (شرح قانون المبانى الجديد من الناحيتين المدنية والجنائية).

وقد سلكنا فى هذا الكتاب طريقة الشرح على النصوص، وحرصنا بجانب الشرح الفقهى على إيراد أحكام القضاء لاسيما قضاء محكمة النقض والمحكمة الإدارية العليا، وفتاوى مجلس الدولة. كما أبرزنا مناقشات مجلس الشعب التى دارت حول النص كلما تطلب الأمر ذلك.

وقد رأينا أن يضم الكتاب قسمين، القسم الأول: خاص بشرح القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بكافة تعديلاته.

والقسم الثانى: خاص بأحكام التصالح فى قضايا المبانى التى استحدثها القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل بالقانونين رقمى ٥٤ لسنة ١٩٨٤، ٩٩ لسنة ١٩٨٦، وقد أفردنا قسماً لهذه الأحكام لما تتسم به من دقة وأهمية، ثم ذيلنا الكتاب بملحق نشرنا فيه اللائحة التنفيذية للقانون وفقاً لأحدث التعديلات التى طرأت عليها.

وأرجو أن يكون هذا الجهد مثمراً نافعاً.

﴿ والله ولى التوفيق ﴾

المؤلف

المستشار

محمد عزمى البكرى

رئيس محكمة الاستئناف

القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء

المعدل

(بالقوانين رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، ٢ لسنة ١٩٨٢، ٣٠ لسنة ١٩٨٣، ٥٤ لسنة ١٩٨٤، ٩٩ لسنة ١٩٨٦، ٢٥ لسنة ١٩٩٢، ١٠١ لسنة ١٩٩٦)(*)

والأمران العسكريان

رقما ٤ لسنة ١٩٩٢، ٧ لسنة ١٩٩٦

(*) القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ نشر بالجريدة الرسمية فى ١٩٧٦/٩/٩، العدد ٣٧ (تابع) - والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ نشر فى ١٩٨١/٧/٣٠- العدد ٣١ تابع (ج) والقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٣ نشر فى ١٩٨٢/٢/٢٥ العدد ٨ - والقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ نشر فى ١٩٨٣/٦/٧ العدد ٢٢ (مكرر) - والقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ نشر فى ١٩٨٤/٤/١٢ العدد ١٥- والقانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦ نشر فى ١٩٨٦/٧/٣ العدد ٢٧ (تابع)- والقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ نشر فى أول يونية سنة ١٩٩٢ العدد ٢٢ (مكرر) - والقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ نشر فى ٣٠ يونيه سنة ١٩٩٦ العدد ٢٥ مكرر (ب)

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

الباب الأول

فى توجيه استثمارات أعمال البناء

مادة (١)

فيما عدا المبانى التى تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام، يحظر فى أى جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها، إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه، إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التى تقدم إليها، قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك فى حدود الاستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص.

وتصدر اللجنة المشار إليها قراراتها وفقاً لمواصفات ومعايير مستويات الإسكان المختلفة وأسس التكاليف التقديرية لكل مستوى منها والتى يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والتعمير.

ويسرى الحظر المنصوص عليه فى هذه المادة على أعمال البناء أو التعديل أو التعديل أو الترميم المتعددة فى المبنى الواحد، متى زادت القيمة الكلية لهذه الأعمال على خمسة آلاف جنيه فى السنة.

الشــرح

أولاً: دراسة عامة لبعض أحكام هذا الباب:

١- التشريعات الخاصة بتوجيه استثمارات أعمال البناء السابقة على القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الحالي:

كان ينظم توجيه استثمارات أعمال البناء القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ (المعدل) في شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء، ثم ألغى القانون المذكور بمقتضى القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ في شأن تنظيم هدم المباني، والذى اقتصرت أحكامه- كما يبين من تسميته - على تنظيم هدم المباني، ثم صدر بعد ذلك القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء وظل معمولاً به حتى ألغي بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الحالي

٢- الحكمة من أحكام الباب الأول الخاص بتوجيه استثمارات أعمال البناء:

الحكمة من أحكام الباب الأول من القانون (في توجيه استثمارات أعمال البناء) هي وضع نظام يكفل الإشراف على نشاط أعمال البناء في البلاد وتوجيهه لما فيه الصالح العام، ومراقبة استعمال المواد والخامات المحلية أو المستوردة مع توجيه قدر من الاستثمارات إلى المشروعات الإنتاجية وذلك بالحد من استثمار رءوس الأموال في البناء ليتجه إلى مشروعات التصنيع[1].

---

(١) وقد ارتأت اللجنة المشتركة بمجلس الشعب التى شكلت لنظر القانون ٢٥ لسنة ١٩٩٢ في تقريرها التكميلي استحداث مادة جديدة بإلغاء المواد ١، ٢، ٣ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الخاصة بتشكيل لجنة لتوجيه الاستثمارات في أعمال البناء حيث أن هذه المواد قد اشترطت ضرورة حصول طالب الترخيص بالإسكان الفاخر والمتميز على موافقة اللجنة قبل الشروع في أعمال البناء نظراً لأن مواد البناء في ذلك الوقت لم تكن متوافرة في السوق المحلي. =

٣- قصر أحكام هذا الباب ابتداء من ١٩٨١/٧/٣١. على المبانى من المستوى الفاخر بمقتضى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

عدلت المادة ١٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر) أحكام هذا الباب (الباب الأول من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦) الذى يشتمل على المواد (١، ٢، ٣)، وذلك بقصر أحكام هذه المواد على المبانى من المستوى الفاخر، فقد جرت المادة المذكورة على أنه:

«فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر يلغى شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء قبل الحصول على الترخيص بإقامة المبانى وسائر أحكام الباب الأول من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، كما تلغى المادة ٢١ من هذا القانون».

فمعنى ذلك أن الأحكام الواردة فى هذا الباب أصبحت منذ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بتاريخ ١٩٨١/٧/٣١ قاصرة على المبانى من المستوى الفاخر التى يرخص فى إقامتها اعتباراً من هذا التاريخ، أما المستويات الأخرى من المبانى فقد أصبحت بمنأى عن تطبيق هذه الأحكام.

= وذلك لإعطاء الأولوية فى توفير مواد البناء اللإسكان الشعبى والمتوسط- وقد حذفت اللجنة المشتركة التى نظرت المشروع هذه المواد من القانون الحالى لعدم الحاجة إليها فى الوقت الحالى ولتشجيع القطاع الخاص على الاستثمار فى مجال البناء. وقد أشارت اللجنة إلى أن السيد المستشار وزير الدولة لشئون مجلس الوزراء والسادة مندوبو وزارة الإسكان قد اعترضوا على حذف هذه المواد لارتباطها بمواد أخرى واردة بالقانون وأن الحاجة قد تقتضى الرجوع إليها للعمل بها مرة أخرى. إلا أن المجلس أبقى على هذه المواد (انظر البند التالى)

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«لما كان قد صدر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بتاريخ ٢٧ من يولية سنة ١٩٨١ ونشر فى الجريدة الرسمية بتاريخ ٣٠ من يولية سنة ١٩٨١ ، ونص فى المادة الثانية عشرة منه على أنه «فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر، يلغى شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء قبل الحصول على الترخيص بإقامة المبانى وسائر أحكام الباب الأول من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، كما تلغى المادة ٢١ من ذلك القانون، وقد جاء فى تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب الشئون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب، تعليقاً على هذه المادة أنها «تضمنت إلغاء شرط الحصول على موافقة لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء، قبل الحصول على الترخيص بإقامة المبانى وسائر أحكام الباب الأول من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء. وكذلك المادة ٢١ من ذات القانون، وذلك بالنسبة لكل مستويات الإسكان عدا الفاخر، وذلك بقصد تيسير إجراءات صرف تراخيص البناء بالسرعة المطلوبة دون اختناقات أو معوقات» لما كان ذلك، فإن إقامة مبنى تزيد قيمته على خمسة آلاف جنيه قبل الحصول على موافقة لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء. تكون قد أضحت فعلاً غير مؤثم بالنسبة لكافة مستويات البناء عدا الفاخر، ويكون القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه- بهذه المثابة- أصلح للمتهم من هذه الناحية، متى ثبت أن البناء محل الاتهام ليس من الإسكان الفاخر، وبالتالى يكون هو القانون الواجب التطبيق على الطاعن، مادامت الدعوى الجنائية المرفوعة عليه، لم يفصل فيها بحكم بات، ويكون لمحكمة النقض من تلقاء نفسها أن تنقض الحكم لمصلحة المتهم عملاً بما تخوله لها المادة ٣٥ من قانون حالات وإجراءات الطعن أمام محكمة النقض الصادر به القانون رقم ٥٧ لسنة

١٩٥٩ ، وإذ كان مناط تطبيق حكم المادة الثانية عشرة من القانون الرقيم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سالف الذكر فى حق الطاعن- بوصفه أصلح له- يقتضى استظهار أن البناء محل الاتهام لا يصدق عليه وصف المستوى الفاخر، وكان الحكم المطعون فيه قاصراً عن استظهار ذلك فإنه يتعين أن يكون مع النقض الإعادة لتقول محكمة النقض كلمتها على ضوء ما تستبينه من مستوى البناء» .

(طعن رقم ٥٩٠٠ لسنة ٥٣ق- الدائرة الجنائية- جلسة ١٩٨٤/٣/٧)

(ذات المبدأ: طعن رقم ١١٢٦ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٣/٦/٨- طعن رقم ٢٢١٦ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٢/١٠/١٩- طعن رقم ٢٦٤٣ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٢/١/٢٠)

كما قضت المحكمة الإدارية العليا بتاريخ ١٩٨٩/٣/١٨ فى الطعن رقم ٢٣٩٩ لسنة ٣١ق جلسة ١٩٨٩/٣/١٨ بأن:

«ومن حيث أن مفاد النصوص السابقة أنه بعد العمل بأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه وتنفيذاً لحكم المادة (١٢) منه التى تقضى بأنه فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر يلغى شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء قبل الحصول على الترخيص بإقامة المبانى، يكون اختصاص اللجنة المشار إليها، وهى المنصوص عليها بالمادة (١) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، مازال قائماً بالنظر فى طلبات إنشاء مبان من المستوى الفاخر. وأنه وإن كانت موافقة تلك اللجنة على ذلك شرطاً لازماً لإمكان صدور الترخيص قانوناً بالنسبة للمبانى من المستوى الفاخر، إلا أن موافقتها لا تعتبر فى حكم الترخيص ولا تأخذ حكمه أو تغنى عنه. إذ تنص المادة (٢) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ على أن «تعتبر موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة السابقة شرطاً لمنح تراخيص البناء طبقاً لأحكام هذا القانون»

بينما تنص المادة (٦) من ذات القانون على أن تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فحص طلبات الترخيص ومرفقاته والبت فيه فإذا ثبت لها أن الأعمال المطلوب الترخيص فيها مطابقة لأحكام القانون ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له قامت بإصدار الترخيص بعد مراجعة واعتماد أصول الرسومات وصورها ويحدد فى الترخيص، ضمن ما يحدد، عرض الشوارع والمناسيب المقررة لها أمام واجهات البناء. وعلى ذلك فلا يطغى الاختصاص المقرر للجهة على الاختصاص المقرر للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم. فإن كان تلاقى الموافقتين شرطاً لمنح الترخيص إلا أن الاختصاصين لا يبقيان. والثابت من الأوراق أن المطعون ضدهم وإن كانوا قد حصلوا على موافقة اللجنة على التعلية فوق الأدوار التى رخص لهم ببنائها بمقتضى الترخيص رقم ٨٨ لسنة ١٩٨١ إلا أن الأوراق تخلو عما يفيد صدور الترخيص لهم بالتعلية من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم. ولا يغير من هذا النظر الحكم الصادر من محكمة الجنح المستأنفة فى القضية رقم ١٧٠٥ لسنة ١٩٨٥ إذ أن ذلك الحكم لم يقرر إثبات واقعة الحصول على الترخيص من جهة الاختصاص المحددة قانوناً، وإنما اقتصر، فى مجال التأثيم الجنائى، على إيراد أنه بصدور قرار لجنة تنظيم أعمال البناء والتصريح اللاحق بالسماح للمتهم بالبناء تكون الأعمال التى قام بها مما يدخل فى دائرة المسموح به. فإذا كان الأصل، على نحو ما رددته المادة ١٠٢ من قانون الإثبات الصادر بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨، أن القاضى المدنى لا يرتبط بالحكم الجنائى إلا فى الوقائع التى فصل فيها ذلك الحكم وكان فصله فيها ضرورياً، فإن الحكم الجنائى الصادر بجلسة ١٠ أبريل سنة ١٩٨٥ فى القضية رقم ١٧٠٥ لسنة ١٩٨٥، لا يقيد هذه المحكمة عند وزنها القرار الإدارى، الصادر بتاريخ ٢٧ من يونية سنة ١٩٨٤ بإزالة الدورين العاشر والحادى عشر، بميزان المشروعية اللهم إلا بالنسبة للوقائع التى فصلت فيها المحكمة الجنائية وكان فصلها فيها ضرورياً. وإذ لم يقم الحكم الجنائى قضاءه على واقعه حصول المطعون ضدهم على ترخيص على النحو المقرر بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ كما لم يقرر

حصولهم على ترخيص بذلك، فإنه لا يكون فى الحكم المشار إليه ما يقيد هذه المحكمة فى الفصل فى حقيقة حصول المطعون ضدهم على الترخيص بالتعلية وترتيب الآثار القانونية، فى مجال الدعوى الإدارية وحدودها، على هذه الواقعة إعمالاً لأحكام التشريعات الصادرة فى هذا الشأن».

وقد قصد من هذا التعديل تيسير إجراءات تراخيص البناء بالسرعة المطلوبة دون اختناقات[١].

وقد ساعد على إجراء التعديل المذكور سياسة الانفتاح الاقتصادى التى انتهجتها الدولة، والتى ترتب عليها اتجاه المستثمرين نحو المشروعات الإنتاجية، فأصبحت مبررات القيود المنصوص عليها فى الباب الأول من القانون غير ملحة.

وسنرى أن المادة ١٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ نصت على إلغاء المادة ٢١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦، وهى المادة التى كانت تعاقب على مخالفة الفقرتين ١، ٣ من المادة الأولى والفقرة الثالثة من المادة ٣ من القانون الأخير، ومعنى ذلك أن عدم التزام الأحكام الواردة فى الباب الأول بصدد المبانى من المستوى الفاخر أضحى بمنأى عن التأثيم.

انظر فى التفصيل بند (١٢-ب).

وإذا كان هناك من نقد يوجه إلى المشرع- بصدد التعديل المذكور- فهو أن اتساق التشريع كان يتطلب النص على هذا التعديل بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الخاص بتنظيم وتوجيه أعمال البناء لا بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الخاص ببعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

---

(١) تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب.

ثانياً: شرح أحكام المادة الأولى:

٤- النطاق المكانى لسريان أحكام المادة:

تسرى أحكام المادة الأولى من القانون– وباقى الأحكام الواردة بهذا الباب (الباب الأول) بالتالى – على كافة المبانى فى أى جهة من الجمهورية، سواء كانت داخل كردون المدن أو خارجه، داخل الحيز العمرانى للقرى أو خارجه.

وواضح مما تقدم أنه لا يشترط لسريان أحكام المادة على المبنى أن يكون واقعاً فى مكان يستلزم القانون استصدار ترخيص بإقامة المبنى فيه، طبقاً لأحكام الباب الثانى (فى تنظيم المبانى). لأن الحكمة من المادة وسائر أحكام الباب الأول، وهى توجيه استثمارات أعمال البناء للصالح العام مع توجيه قدر منها إلى المشروعات الإنتاجية لا تتحقق إلا بتطبيق أحكام المادة على كافة المبانى، بصرف النظر عن موقعها الجغرافى.

والحكم المذكور كان مقرراً فى ظل القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء (الملغى) بمقتضى المادة الأولى من القانون.

٥- المبانى الخاضعة لشرط الحصول على موافقة اللجنة المشار إليها بالمادة:

الحكم الوارد بالمادة بإيجاب الحصول على موافقة اللجنة المشار إليها بها (لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء م٤ من اللائحة التنفيذية) قبل إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه إذا كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه – بالتفصيل الذى سنعرض له – يسرى على كافة المبانى، **عدا المبانى التى تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية وشركات القطاع العام.**

ويدخل فى المصالح الحكومية بمعناها الواسع الهيئات العامة، وقد قضت بذلك المحكمة العليا بتاريخ ١٩٧٣/٥/٥ في طلب التفسير رقم ٣ لسنة ٣ قضائية عليا[١]، كما استقر على ذلك إفتاء الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة (جلسة ١٩٨٣/٣/٢- ملف رقم ٢٥٤/٢/٣٧).

---

(١) وقد جاء به:

«إن الهيئة العامة هى مصلحة عامة تقوم على مرفق من مرافق الخدمات العامة التى يجب على الدولة توفيرها لمجموع الشعب وقد خلع عليها المشرع الشخصية الاعتبارية لغرض معين أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٦١ لسنة ١٩٦٣ المتقدم ذكرها وهو توفير بعض الاستقلال والمرونة فى إدارة هذه المرافق وتجنيبها البطء والتعقيد وليس من شأن منح هذه الشخصية فصم العلاقة بين الحكومة وبين المرفق، ذلك أن استقلال الهيئات العامة استقلال محدود مقيد بوصاية الدولة عليها، فهى لا تزال مصلحة عامة ومن ثم تدخل فى مدلول لفظ «الحكومة» الوارد فى المادة ١٢ من القانون رقم ٢٢٤ لسنة ١٩٥١ بتقرير رسم دمغة المشار إليها».

كما جاء بفتوى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع رقم ٦٥٦ - جلسة ١٩٩٢/٦/٢١ بتاريخ ١٩٩٢/٧/٨- ملف رقم ٢٢٣٧/٢/٣٢) بأن:

«المشرع أعفى الحكومة بمقتضى المادة ٥٠ من القانون رقم ٩٠ لسنة ١٩٤٤ فى شأن الرسوم القضائية ورسوم التوثيق فى المواد المدنية بنص صريح فى عبارته قاطع فى دلالته من أداء الرسوم القضائية - الهيئات العامة لا تخرج عن كونها مصالح حكومية منحها المشرع الشخصية الاعتبارية وكفل لها إستقلالاً اقتضته طبيعة المرافق القائمة على إدارتها ومن ثم تدخل فى عموم لفظ «الحكومة» المنصوص عليها بالمادة ٥٠ آنفة البيان ويتحقق فى شأنها تبعاً لذلك مناط الإعفاء المنصوص عليه فى هذه المادة إعفاء الهيئة العامة للإصلاح الزراعى من الرسوم القضائية على الدعاوى التى ترفعها وذلك تأكيداً للإفتاء السابق للجمعية فى هذا الشأن والصادر بجلسة ١٩٨٣/٣/٢- إلتزام الهيئة بتنفيذ ما يصدر من الأحكام واجبة النفاذ فى شأن المصروفات القضائية إعمالاً لمقتضاها ونزولاً عن حجيتها الملزمة- التظلم =

....

= من الرسوم القضائية استحقاقاً ومبلغاً وأداء نظم القانون إجراءاته وهو ما ينسلخ عن اختصاص الجمعية العمومية ومن ثم على الهيئة ولوج سبيل التظلم من الرسم القضائى بإجراءاته المقررة والاستدلال فيه بفتوى الجمعية العمومية التى تظاهر موقفها».

وعكس ذلك نقض جنائى ٢٧ يناير سنة ١٩٧٤ طعن رقم ١٢٣٥ لسنة ٤٣ق إذ لم يعتبر الهيئة العامة مما يدخل فى مدلول الحكومة فى مجال الإعفاء من رسوم الدعاوى المنصوص عليها فى القانون رقم ٩٠ لسنة ١٩٩٤ فقد قضى بأن:

«يجرى نص المادة ٥٠ من القانون رقم ٩٠ لسنة ١٩٤٤ بشأن الرسوم القضائية ورسوم التوثيق فى المواد المدنية بأنه: «لا تستحق رسوم على الدعاوى التى ترفعها الحكومة فإذا حكم فى الدعوى بإلزام الخصم بالمصاريف استحقت الرسوم الواجبة الأداء» ولما كانت هيئة النقل العام تعتبر هيئة مستقلة لها شخصية معنوية وميزانية مستقلة عن ميزانية الدولة وهى من ثم ليست مصلحة من مصالح الحكومة، فإن حكم المادة ٥٠ سالفة الذكر لا ينصرف إليها ولا تعفى بالتالى من أداء الرسوم المقررة عما ترفعه من دعاوى ويكون ما قدره الحكم المطعون فيه من الرسوم وألزم به الطاعن بصفته (رئيس مجلس إدارة هيئة النقل العام بالقاهرة) بمناسبة خسرانه الحكم الابتدائى القاضى بالتعويض صحيحاً فى القانون».

وأيضاً نقض مدنى طعن رقم ٤٩ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٩٣/١/١٨ فقد جاء فيه أن:

«وحيث أن مبنى الدفع المبدى من النيابة العامة أن الهيئة الطاعنة لم تسدد قبل إيداع صحيفته أو خلال الأجل المقرر له مبلغ الكفالة المنصوص عليه فى المادة ٢٥٤ من قانون المرافعات فى حين أنها ليست معفاة من أداء الرسوم القضائية التى نص عليها القانون رقم ٩٠ لسنة ١٩٤٤ بشأن الرسوم القضائية لأن الهيئات العامة لا تدخل فى مدلول لفظ الحكومة الوارد بنص المادة ٥٠ من ذلك القانون. =

والحكمة فى استثناء مبانى شركات القطاع العام من الخضوع لحكم المادة، أن مشروعات تلك الشركات تندرج ضمن الخطة العامة للدولة تفصيلاً، وتكون كافة مستلزماتها قد درست وأقرت من خلال دراسة وإقرار الخطـة[١] . وعلى ذلك فإن هذا الحكم يسرى على المبانى التى يقيمها الأفراد أو شركات القطاع الخاص أو الجمعيات الخاصة ومنها الجمعيات التعاونية لبناء المساكن التى تخضع لأحكام القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ (المعدل).

وتخضع للحكم المذكور كافة مستويات المبانى (فاخر - فوق المتوسط- متوسط- اقتصادى)، غير أنه يراعى ما سبق أن أوضحناه من أن هذا الحكم أصبح قاصراً على المبانى من المستوى الفاخر اعتباراً من ١٩٨١/٧/٣١، ونعرض فيما يلى للمقصود بالمبانى ذات المستوى الفاخر.

= وحيث أن هذا الدفع سديد، ذلك- أن المستقر عليه فى قضاء هذه المحكمة- أن المشرع أوجب بنص المادة (٢٥٤) من قانون المرافعات إيداع الكفالة خزانة المحكمة قبل إيداع صحيفة الطعن أو خلال الأجل المقرر له وإلا كان الطعن باطلاً وكان لكل ذى مصلحة أن يتمسك بهذا البطلان وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها لأن إجراءات الطعن من النظام العام ولا يعفى من أداء الكفالة إلا من نص القانون على إعفائه من الرسوم القضائية، وإذ كان الاعفاء من تلك الرسوم المقرر بنص المادة ٥٠ من القانون رقم ٩٠ لسنة ١٩٤٤ على ما سلف بيانه مقصوراً على الدعاوى التى ترفعها الحكومة دون غيرها من أشخاص القانون العام التى لها شخصيتها الاعتبارية المستقلة وميزانيتها المستقلة، وكانت هيئة السلع التموينية الطاعنة عملاً بالقرار الجمهورى رقم ١١٨٩ لسنة ١٩٦٨ الصادر بإنشائها من الهيئات العامة ولها شخصية اعتبارية وميزانية مستقلة ويمثلها رئيس مجلس إدارتها ولم يضع المشرع نصاً خاصاً بإعفائها من رسوم الدعاوى التى ترفعها فإنها تكون ملزمة بإيداع الكفالة المقررة بنص المادة ٢٥٤ مرافعات قبل إيداع صحيفة الطعن بالنقض أو خلال أجله وإذ لم تفعل فإن الطعن يكون باطلاً».

(١) المذكرة الإيضاحية للقانون.

٦- المقصود بالمبانى ذات المستوى الفاخر فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

أوردت المادة الثالثة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١[١] مواصفات المبانى ذات المستوى الفاخر، وهى مواصفات تتعلق بالموقع والمكونات والمسطحات ومواصفات التشطيب، ونعرض هذه المواصفات فيما يلى:

٧- مواصفات الإسكان الفاخر:

أولاً: الموقـــع:

يحدد موقع الإسكان الفاخر بالمناطق المتميزة، كالمناطق المطلة على البحر أو على النيل أو التى تتميز باعتدال المناخ أو بالطابع السياحى، ويصدر بتحديد هذه المناطق قرار من المحافظ المختص.

ثانياً: المكونات والمسطحات:

١- يتعين ألا تقل مكونات ومسطحات المسكن الفاخر عن أحد الحدود الآتيــة:

---

(١) وقد صدرت هذه المادة تنفيذاً للمادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والتى تقضى بأنه: «فيما عدا الإسكان الفاخر، لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص فى إقامتها لأغراض السكنى اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على ٧٪.. الخ ويصدر بتحديد مواصفات الإسكان الفاخر قرار من الوزير المختص بالإسكان».

(أ) صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لا يقل عن ٦٠ متراً مربعاً.

(ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة نوم ثانوية ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن ٩٠ متراً مربعاً.

(جـ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام رئيسى وحمام ثانوى ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن ١١٠ متراً مربعاً.

(د) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمامين ودورة مياة مستقلة بمسطح لا يقل عن ١٤٠ متراً مربعاً.

(هـ) صالة معيشة أو أكثر وأى عدد مناسب من الحجرات، وأى عدد من الحمامات، بحيث لا يقل عن حمام لكل حجرتى نوم ومطبخ وأوفيس ودورة مياه مستقلة بمسطح يزيد عن ١٤٠ متراً مربعاً.

٢- وفى جميع الأحوال يتعين أن يشتمل المبنى على جراج تكفى مساحته لإيواء سيارة على الأقل لكل وحدة سكنية، وغرف خدمات بواقع غرفة واحدة على الأقل لكل وحدة سكنية مع تزويد هذه الجراجات والغرف بدورات المياه اللازمة.

كما يتعين إقامة المصاعد اللازمة فى المبانى التى تزيد ارتفاعها على ثلاثة أدوار بما فيها الدور الأرضى.

ثالثاً: مواصفات التشطيب:

يكــون الحــد الأدنى لمواصفـات تشطيب المسكن الفـاخر على الوجه الآتى:

(أ) أعمال البيــاض:

البيــاض الداخلى:

لا يقل بعــد بيــاض الحــوائط والأســقف عن الدهان ببـوية الزيت أو البلاستيك أو بلصق ورق الحوائط، ويجوز أن يكون من الفطيسة الأسمنتية أو الأنواع ذات التكلفة الأكبر المتضمنة الكرانيش والبانوهات أو بعض التجاليد أو الكسوات الداخلية.

البيــاض الخارجى:

لا يقل عن البياض بمونة الحجر الصناعى أو التكسيات بالحجر الصناعى أو الحجر الطبيعى أو الرخام أو جرانيت أو أى تكسيات أخرى لا تقل عنها قيمة ويجوز أن تكون المبانى بالطوب الظاهر أو الحجر الطبيعى وذلك وفقاً لما يتطلبه التصميم المعمارى لواجهات المبانى.

(ب) الأرضــيات:

لا تقل عن الموكيت الفـاخر، أو القرو المسمـار، أو أرضيـات الرخـام أو الجرانيت أو السيراميك أو أى أرضيات أخرى لا تقل عنها قيمة.

(جـ) الشــبابيك والأبــواب:

الشــبابيك:

لا تقــل عن الشــبابيــك من الخشــب الموسكى من قطاعات سمكها لا يقل عن ٥٠مم، أو الشــبــابيك الحـصــيرة أو الكــريتـال أو من قطاعـات

الألومنيـوم أو التى قد يركب فيها ستائر معدنية أو أن نوع آخر من الستائر من الداخل.

ويكون زجاج الشبابيك من النوع المسطح الشفاف أو الملون أو المنقوش، أو الفيميه وتكون الخردوات من النوع الفاخر.

الأبـــواب:

لا تقـل عن الأبواب من الخشب الموسكى من قطاعات سمكها لا يقل عن ٥٠م حشوات أو تجليد، أو الأبواب الخشب الزان، أو القرو مع البروز أو التكسيـات المناسبـة، أو أبواب من الأنواع المنزلقـة أو المنطوية أو من الحـديد المشغول أو الألومنيوم أو أى أنواع أخرى لا تقل عنها قيمة.

وتكون الخردوات والكوالين من النوع الفاخر.

وتكون دهانات الأبواب والشبـابيك ببوية الزيت أو البلاستيك أو اللستر حسب الحالة.

(د) الأعمال الصحية:

الحـمامات:

يشمل الحمام الأجهزة الصحية الآتية على الأقل.

- حوض غسيل أيدى بقاعدة أو بدون من الصينى الحديدى أو الفخار المطلى بالصينى.
- مرحاض أفرنكى كامل «كومينيشن» بصندوق طرد واطى وسديلى مزدوج وتبيديه.
- حوض حمـام «بانيو» فى الحمـام الرئيسى وحمـام دش بالحمـام الثانوى.

وتكــون أرضــيــات الحــمــام من الســيــراميك الفــاخــر أو الرخــام أو مــا يســاويهما.

وتكون تكسية الحوائط بالقيشانى أو السيراميك بارتفاع لا يقل عن منسوب أعتاب الأبواب.

المطــابخ:

وتشتمل على حوض لغسيل الأوانى من الفخار المطلى بالصينى وصفاية من الرخام سمكها لا يقل عن ٣٠م، أو أحواض وصفايات من الصلب غير القابل للصدأ «ستينلس ستيل» أو الرخام أو ما يعادلها.

وتكــون أرضــيــات المطــابخ من الفينيل أو السيــراميك أو الرخــام أو مــا يعــادلها.

وتكون دهانات الحوائط ببوية الزيت أو البلاستيك أو بالتكسيات الملائمة من القيشانى حتى منسوب أعتاب الأبواب.

دورة المياه المستقلة:

يركــب بهــا مرحــاض أفرنجــى بصــندوق طــرد واطى «كومبنيشن» وحوض من الصينى لغسيل الأيدى داخلها أو خارجــها مــع تكســية السفل بالبلاط القــيشــانى أو السيــراميك بارتفــاع لا يقل عن منســوب أعتــاب الأبواب.

وتزود الحمامات والمطابخ ودورات المياه بالمياه الساخنة والباردة، وتكون جميع الخلاطات والحنفيات والمحابس أو أى قطع أخرى من الكروم أو مطلية بالنيكل، كما تكون جميع الأجهزة وتوصيلاتها وخردواتها من حنفيات ومحابس وخلافه من الأنواع الفاخرة مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بطبقة عازلة للمياه والرطوبة.

(هـ) المداخل والسلالم:

تكون المداخل مكسوة حوائطها بالرخام أو بالجرانيت وتكون البوابة من الحديد المشغول الفاخر أو قطاعات الألمنيوم أو النحاس ومركب بها بللور أو زجاج شفاف بسمك مناسب ويراعى التجميل فى أعمال الإضاءة والتشطيب بصفة عامة.

وتكون السلالم من الدرج المغطى بكسوة من الرخام أو الجرانيت أو ما يعادلها وتكون الدرابزينات من المبانى أو الخرسانة المكسوة بالرخام أو الجرانيت أو ما يعادلهما أو من زخارف معدنية وكوبستات من الخشب القرو أو الزان أو من قطاعات الألمنيوم أو ما يعادلها.

(و) أعمال الكهرباء:

تكون دوائر الإنارة والقوى ولوحات التوزيع كالآتى:

الإضاءة:

وتشمل توفير دوائر كهربائية لإمكان تركيب أبليكات أو إضاءة غير مباشرة مع زيادة فى دوائر للبرايز للاستعمالات المنزلية المتعددة مع دوائر لأزرار الأجراس.

القوى:

وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة لاحتمالات تركيب أجهزة تكييف الهواء والثلاجات والغسالات والسخانات والدفايات الكهربائية وخلافه وذلك بمراعاة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل إلى الوحدة السكنية بحيث يكون ثلاثى الأطراف ويتحمل قطاعه القوى المطلوبة.

التيــار الخــفيف:

يجوز ربط الوحدة السكنية بمدخل العمارة بتليفون مباشر داخلى وعمل ترتيبات لتركيب خط إيريال تليفزيونى يصل بين الهوائى المجمع للعمارة إلى الوحدة السكنية.

وتفسير النصوص قد يؤدى إلى القول بأن المقصود بالإسكان الفاخر فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، الأماكن التى تخصص للسكنى دون الأماكن التى تخصص لغير أغراض السكنى، ذلك أن المشرع استعمل فى الفقرة الأولى من المادة الأولى لفظ (الإسكان) ولم يستعمل لفظ المبانى أو الأماكن، كما أن هذه الفقرة أحالت فى تحدد مواصفات الإسكان الفاخر إلى قرار يصدر من الوزير المختص بالإسكان، وقد ورد تحديد هذه المواصفات بالمادة الثالثة من اللائحة التنفيذية للقانون التى نصت فى فقرتها الأولى على أن المقصود بالإسكان الفاخر فى تطبيق القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المسكن الذى تتوافر فيه الشروط الواردة بها كما يبين من استقراء الشروط التى تتعلق بالمكونات والمسطحات المنصوص عليها بالمادة أنها جميعاً خاصة بالمساكن دون غيرها من الأماكن التى تخصص لغير أغراض السكنى.

غير أن رأياً فى الفقه ذهب إلى عكس ذلك، وأن المقصود من نص الفقرة الأولى من المادة الأولى المبانى من المستوى الفاخر سواء أكانت مخصصة للإسكان أم لغير الإسكان وأن هذا يتضح من تقرير اللجنة المشتركة الذى جاء به «أدخلت اللجنة تعديلات جوهرية وهامة على هذه المادة تستهدف ما يلى: (أ) عدم خضوع المبانى من المستوى الفاخر لقواعد تحديد الأجرة على أساس أن هذا المستوى من المبانى لا يتمتع بأى ميزة من الميزات التى كفلها المشروع للمستويات الأخرى، وذلك بإضافة عبارة «فيما عدا الإسكان الفاخر» إلى صدر المادة، وأضاف هذا الرأى أنه من الأدق التعبير عن ذلك

بعبارة «فيما عدا المباني من المستوى الفاخر» وهو ما صرح به في المادتين ١١ ، ١٢ من هذا القانون[١] .

ونحن نؤيد هذا الرأى باعتبار أن استعمال لفظ (الإسكان) سواء بالفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون أو باللائحة التنفيذية وليد عدم الدقة فى الصياغة، فضلاً عن أنه يتمشى مع الاعتبارات العملية.

وقد رددت اللائحة التنفيذية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ (الملغاة) بعد تعديلها بقرار وزير التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ مواصفات الإسكان من المستوى الفاخر سالفة الذكر (م٢١) إلا أن اللائحة الجديدة الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦ لم تنص على هذه المواصفات اكتفاء بالنص عليها فى المادة الثالثة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

٨- هل يسرى حكم المادة على المبانى التى تقام وفقاً للقانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩بإصدار قانون الاستثمار؟

المقرر أن المشروعات المنشأة طبقاً للقانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ بإصدار قانون الاستثمار تعتبر من مشروعات القطاع الخاص أياً كانت الطبيعة القانونية للأموال المصرية المساهمة فيها (م ٧ من القانون)[٢] ، ولم ينص هذا القانون

---

(١) العطار فى شرح أحكام الايجار الطبعة الثانية ص٢٩ .

(٢) وقد أفتت بذلك الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة بتاريخ ١٩٨٢/٥/٥- ملف رقم (١٧٣/٢/٨٦)، وقد جاء بفتواها: «وبناء على ما تقدم تختص النيابة الإدارية بالتحقيق مع العاملين ببنك التعمير والإسكان الذى تساهم فيه هيئة تنمية المدن الجديدة وهيئة الأوقاف المصرية بنسبة تزيد على ٢٥ ٪ من رأسمالها رغم أن إنشاء البنك قد تم طبقاً =

على استثناء المبانى التى تقيمها الشركات الخاضعة لأحكامه من الخضوع لحكم المادة الأولى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وعلى ذلك فإن هذه المادة تسرى على المبانى سالفة الذكر.

ويؤيد هذا النظر أن المادة الثانية من اللائحة التنفيذية (الملغاة) للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ جعلت ضمن اختصاص اللجنة الرئيسية لتوجيه استثمارات أعمال البناء، النظر فى طلبات موافقات البناء بالنسبة للمبانى المستثمرة برأى مال عربى أو أجنبى وتقام وفقاً لأحكام قانون استثمار المال العربى والأجنبى.

٩- هل يسرى حكم المادة على المبانى التى تقيمها الأحزاب السياسية؟

يقصد بالحزب السياسى طبقاً للمادة الثانية من القانون رقم ٤٠ لسنة ١٩٧٧ (المعدل) بنظام الأحزاب السياسية، كل جماعة منظمة تؤسس طبقاً

= لأحكام قانون نظام استثمار المال العربى والأجنبى والمناطق الحرة رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ المعدل بالقانون ٣٢ لسنة ١٩٧٧ الذى قضى فى مادته التاسعة باعتبار الشركات المنتفعة بأحكامه من شركات القطاع الخاص أياً كانت الطبيعة القانونية للأموال الوطنية المساهمة فيها، ولم يستثن الشركات الخاضعة لأحكامه من الخضوع لأحكام القانونين رقمى ١١٧ لسنة ١٩٥٨ و١٩ لسنة ١٩٥٩ المشار إليهما.

لذلك انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى اختصاص النيابة الإدارية بالتحقيق مع العاملين بشركات الاستثمار المنشأة وفقاً لأحكام القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ التى تساهم فيها الحكومة أو الهيئات العامة بنسبة لا تقل عن ٢٥٪ من رأسمالها». وقد اعترضت الهيئة العامة للاستثمار والمناطق العامة الحرة على هذه الفتوى، فأعيد عرض الموضوع على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة بتاريخ ٦/٤/١٩٨٣، ولكنها انتهت إلى تأييد فتواها المذكورة.

لأحكام هذا القانون وتقوم على مبادئ وأهداف مشتركة وتعمل بالوسائل السياسية والاقتصادية والاجتماعية للدولة، وذلك عن طريق المشاركة فى مسئوليات الحكم.

والحزب السياسى - على هذا النحو - لا يعتبر هيئة عامة أو وحدة من وحدات الحكومة ولا يعدو أن يكون مؤسسة خاصة[١] ، وبالترتيب على ذلك فإن المبانى التى تقيمها هذه الأحزاب تخضع لحكم المادة الأولى من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦.

١٠- الأعمال التى تخضع لموافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء:

يخضع لشرط الحصول على موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه، متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه.

وبذلك تكون المادة قد رفعت قيمة الأعمال من ألف جنيه - كما كان الحال فى القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ (الملغى)- إلى خمسة آلاف جنيه، وذلك- وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون- تيسيراً على الأفراد الذين يقومون بالبناء بما يقل عن هذا القدر، وحتى يحصلون على تراخيص المبانى دون اشتراط سبق الحصول على موافقة اللجنة المشار إليها باعتبار أن قيمة هذه الأعمال أقل من الحد الموجب لمثل هذا التنظيم.

كما يخضع لشرط الحصول على موافقة اللجنة أيضاً أعمال البناء أو التعديل أو الترميم المتعددة فى المبنى الواحد، متى زادت القيمة الكلية لهذه

---

(١) راجع مؤلفنا مدونة الفقه والقضاء فى قانون العمل الجديد- الجزء الأول ١٩٨٥ ص٢٣١.

الأعمال على خمسة آلاف جنيه فى السنة، وذلك درءاً للتحايل الذى قد يلجأ إليه البعض بإجراء العمل الذى تجاوز قيمته خمسة آلاف جنيه على عدة دفعات خلال السنة الواحدة تهرباً من الحصول على موافقة اللجنة[١] والعبرة فى احتساب السنة بالتقويم الميلادى.

وقد قضت محكمة *النقض* - *الدائرة (الجنائية)* فى ظل القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ (*الملغى*) بأن:

«المستفاد من حظر المادة الرابعة «من القانون ٥٥ لسنة ١٩٦٤، منح تراخيص للبناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها فى مجموعها عن ألف جنيه للمبنى الواحد فى السنة الواحدة ومما تجرى عليه الدولة من تحديد قيمة ما يصرح بإقامته من أبنية عاماً بعام فتزيد تلك القيمة تارة وتنقصها تارة أخرى وفقاً لاحتياجات المشروعات الإنتاجية من مواد البناء، أن المشرع لا يؤثم فعل من تقصر موارده فتطيل مدة إقامته للبناء - دون تحايل على القانون- بحيث لا تزيد قيمة ما يتم منه فى السنة الواحدة عن ألف جنيه. لما كان ذلك، وكان الثابت من الحكم المطعون فيه أنه حقق واقعة الدعوى فخلص إلى أن قيمة البناء الذى أقامه الطاعن منذ صدور رخصة البناء من الجهة القائمة على أعمال التنظيم فى ١٩٦٥/٣/٢٢ حتى تاريخ معاينة المبنى فى سنة ١٩٦٧ لم تبلغ ألف جنيه فإنه وقد انتهى على الرغم من ذلك إلى إدانة الطاعن يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون... الخ».

(نقض جنائى طعن رقم ٢٤٦ لسنة ٣٨ق جلسة ١٩٦٨/٦/١١)

---

(١) فقد جاء بالمذكرة الايضاحية للقانون ما يأتى: «ومنعاً للتهرب، حرصت الفقرة الأخيرة من ذات المادة على أن تسرى أحكامها على أعمال البناء أو التعديل أو الترميم المتعددة فى المبنى الواحد، متى زادت القيمة الكلية لهذه الأعمال عن ألفين وخمسمائة جنيه (أصبحت خمسة آلاف جنيه) فى السنة».

كما قضت فى ظل القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بأن:

١ - «لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء تنص على أنه «فيما عدا المبانى التى تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام، يحظر فى أية جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه، إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التى تقدم إليها قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك فى حدود الاستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص..» ، وتنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ منه على أنه «ويجوز تحقيقاً لمصلحة عامة أو لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو مراعاة لظروف العمران إعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق أحكام الباب الثانى.. وفى جميع الأحوال يكون النظر فى الإعفاء بناء على اقتراح المجلس المحلى» ، كما تنص المادة ٣٠ من ذات القانون على أن «تختص بنظر طلبات الإعفاء وفقاً لأحكام المادة السابقة ووضع الشروط البديلة التى تحقق الصالح العام فى حالة الموافقة على طلب الإعفاء.. وتعرض قرارات اللجنة على وزير الإسكان والتعمير وله التصديق عليها أو رفضها بموجب قرار مسبب، وفى حالة التصديق على قرار اللجنة بالموافقة على الإعفاء يصدر الوزير قراراً بالإعفاء يتضمن الشروط البديلة» ، فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر بما انتهى إليه من أن قيام المطعون ضده بتعلية مبان تزيد تكاليفها على عشرين ألف جنيه بدون ترخيص وبالمخالفة للارتفاعات القانونية لا يكون مخالفاً للقانون بعد حصوله على مجرد موافقة لجنة الإعفاءات على ذلك يكون قد أخطأ صحيح القانون بما يوجب نقضه» .

(طعن رقم ١٨١١ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٢/٦/١٢)

٢- «لما كان القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء الذى دينت الطاعنة على مقتضى أحكامه قد نص فى الفقرة الأولى من المادة الأولى على أنه «فيما عدا المبانى التى تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام، يحظر فى أى جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد إختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التى تقدم إليها قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك فى حدود الاستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص، كما نص فى المادة الثانية على أن تعتبر موافقة اللجنة شرطاً لمنح تراخيص البناء، وعلى أنه لا يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم منح تراخيص متعددة للبناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها الكلية على خمسة آلاف جنيه فى السنة إلا بعد موافقة اللجنة المذكورة ولما كان مؤدى ذلك جميعه أن أعمال إنشاء أو تعديل أو ترميم المبانى التى لا تجاوز خمسة آلاف جنيه دون موافقة اللجنة المختصة أصبحت أفعالاً غير مؤثمة»،

(طعن رقم ١٢٧٥٠ لسنة ٦٠ق- جلسة ١٩٩٣/٥/١٢)

٣- «لما كان مناط تطبيق أحكام المادتين ١/١ ، ٢ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى حق الطاعنة يقتضى استظهار قيمة أعمال البناء محل الاتهام، وتاريخ إنشائها وإذ كان الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد خلا من استظهار ذلك، فإنه يكون قد تعيب بالقصور بما يبطله ويوجب نقضه والإعادة».

(طعن رقم ١٢٧٥٠ لسنة ٦٠ق- جلسة ١٩٩٣/٥/١٢)

أما إذا كان العمل المطلوب إجراؤه ليس من قبيل إقامة مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميم مبنى، كأن يكون طلاء لواجهة مبنى قائم أو هدماً، فإنه لا تلزم موافقة اللجنة المشار إليها.

١١- المقصود بإقامة المبنى وتعديله وترميمه وأعمال البناء:

انظـر بنـد (٢١)

١١ مكررا- لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء:

رأينـا أن المـادة نصـت فى فقـرتهـا الأولى على أن يصـدر بتشكيل اللجـنة التى تصـدر الموافقـة المـذكـورة بهـا، وتحـديد اختـصـاصاتهـا وإجراءاتها والبيـانات التى تقـدم إليهـا قـرار من وزير الإسكـان والتعـمير. ونفـاذاً لـذلك نصت اللائحـة التنفـيذية الصـادرة بقـرار وزير الإسكـان رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ (الملغـاة) على تشـكيل ثـلاث لجـان لتـوجيـه استثمارات أعمال البـناء، لجـنة رئيسـية ولجـنتين فرعيتين، وناطـت بكل منهـا اختـصـاصـات مـعيـنـة وأوردت البيـانات التى تقـدم إليـهـا والإجـراءات التى تتبعـها وانعـقاد اللجـان ونظـام سـير العـمل بهـا. وقـد قـمنا بشرح هـذه الأحكام بالطبـعة الأولى من الكتـاب. غير أن اللائحـة التنفـيذية الجـديدة الصـادرة بالقـرار الـوزارى رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦ لم تنص على تشـكيل اللجـنة ولم تحـدد اختـصـاصـاتهـا وإجـراءاتهـا والبيـانات التى تقـدم إليها، ولم يصـدر حتى وقت الطـبع قرار وزارى آخر يبين ذلك. وعلى ذلك تعتبر هذه اللجـنة موقـوفة حتى يتـم صدور هـذا القرار. وسـنورد بالهـامش الأحـكام المتعـلقة بهذه اللجـنة طبقـاً للائحـة الملغـاة والـتى أوردنـاهـا بالطـبعة الأولى للاستـئناس بهـا فى شرح القـرار

الـوزارى الذى يصدر مستقبلا(١) .

(١) وهذه الأحكام هى:

اولاً: تشكيل واختصاص اللجان:

(أ) اللجنة الرئيسية لتوجيه استثمارات أعمال البناء:

هذه اللجنة تشكل بديوان عام وزارة الإسكان على الوجه الآتى:

١- وكيل الوزارة للتوجيه الفنى والمحليات — رئيساً

أعضاء:

٢- ممثل للأمانة العامة للإدارة المحلية بدرجة وكيل وزارة.

٣- وكيل الوزارة للاحتياجات ومواد البناء.

٤- مدير عام الإدارة العامة للإسكان.

٥- مدير عام الإدارة العامة للتخطيط.

٦- مدير عام الإدارة العامة للوائح والرخص.

٧- مدير عام الإدارة العامة للشئون القانونية والتشريعية.

ويكون مدير الإدارة العامة للإسكان مقررا لهذه اللجنة وتختص هذه اللجنة بما يلى:

١- توزيع الاستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص على المحافظات والهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان.

٢- تنظيم إجراءات استصدار موافقات البناء وأعمال اللجان الفرعية بالمحافظات والهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان.

٣- متابعة أعمال اللجان الفرعية وتوجيهها.

وتختص هذه اللجنة بالنظر فى الطلبات التى تقدم طبقاً للتشريعات المنظمة لعمل الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان (م٣ من اللائحة).

٤- النظر فى طلبات موافقات البناء بالنسبة للمبانى المستثمرة برأس مال عربى أو أجنبى وتقام وفقاً لأحكام قانون استثمار المال العربى والأجنبى.

٥- النظر فى طلبات موافقات البناء المقدمة من غير المصريين وتقام وفقاً لأحكام قانون حظر تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء.

....

٦- وضع القواعد المنظمة لتوزيع الاستثمارات بحسب المستويات المختلفة للمبانى.

(م٢ بند ٦ من اللائحة).

ويلاحظ ما سبق أن أوضحناه من أن اختصاص لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء أصبح قاصراً على المبانى من المستوى الفاخر اعتباراً من ١٩٨١/٧/٣١.

(ب) اللجنة الفرعية لتوجيه استثمارات أعمال البناء فى القطاع التعاونى:

تشكل هذه اللجنة على الوجه الآتى:

١- مدير عام الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان. (رئيساً)

٢- مدير عام التعاون بالهيئة.

٣- مدير عام الشئون القانونية بالهيئة.

٤- اثنين من المهندسين العاملين بالهيئة يختارهما رئيس مجلس إدارة الهيئة (أعضاء).

وتختص هذه اللجنة بالنظر فى الطلبات التى تقدم طبقاً للتشريعات المنظمة لعمل الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان (م٣ من اللائحة).

(جـ) اللجنة الفرعية لتوجيه استثمارات أعمال البناء فى القطاع الخاص:

تشكل هذه اللجنة على الوجه الآتى:

١- مدير مديرية الإسكان والتعمير رئيساً

٢- أحد أعضاء إدارة الشئون القانونية بالمحافظة يختاره المحافظ } أعضاء

٣- ثلاثة من المهندسين يختارهم المحافظ. } أعضاء

تتفق تخصصاتهم مع طبيعة عمل اللجنة.

وتختص هذه اللجنة بالنظر فى الطلبات التى تقدم من القطاع الخاص (م٤ من اللائحة).

ثانيا: تقديم طلب الحصول علي موافقة اللجنة والمستندات الدالة علي البيانات المطلوبة:

نظم ذلك الفصل الثانى من اللائحة التنفيذية للقانون الخاص بـ (البيانات التى تقدم إلى اللجان والإجراءات التى تتبعها) وذلك فى المواد (٥-٧)، وأحكام هذه المواد تخلص فيما يأتى:

١- يقدم طلب الحصول على موافقة اللجنة المختصة مع طلب الترخيص فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً، من ذوى الشأن أو من يمثلهم قانوناً إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالوحدة المحلية المختصة على النموذج رقم (١) المرافق للائحة التنفيذية مرفقاً به المستندات الآتية:

١- عدد ٥ صور من النموذج رقم (٢) من المستوى المطلوب موقعاً عليه من الطالب ومهندس المشروع، ومستوفياً رسم دمغة نقابة المهن الهندسية الخاص بالمستندات.

٢- خريطة مساحية لموقع المشروع، ورسم تخطيطى بمقياس رسم لا يقل عن ١:٢٠٠ موضحاً عليه حدوده وأبعاده ومستوفياً رسم دمغة نقابة المهن الهندسية الخاص بالمستندات.

٣- نسخة من الرسومات الهندسية بمقياس رسم لا يقل عن ١:٢٠٠ موضحاً عليها المساقط الأفقية والواجهات والقطاعات الرأسية ومقاساتها.

٤- موافقة الجهات المعنية وذلك بالنسبة للمبانى غير السكنية (مثل المبانى الصناعية والثقافية والسياحية والرياضية والاجتماعية والدينية والتجارية...) الخ.

٥- بيان موقع عليه من المالك يوضح مساحة الموقع على وجه التحديد على أنه بالنسبة إلى مشروعات المال العربى والأجنبى وحالات تملك غير المصريين للعقارات فإنه يلزم بالاضافة إلى المسعندات السابقة تقديم ما يلى:

(أ) موافقة هيئة استثمار المال العربي والأجنبي بالنسبة للمشروعات التي تمول برأس مال عربي أو أجنبي.

(ب) موافقة مجلس الوزراء بالنسبة لتملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء.

(جـ) صورة من مستند الملكية (م٥ من اللائحة التنفيذية).

٢- تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم مراجعة المستندات الخاصة بطلب الموافقة والتأكد من استيفائها ومطابقتها لأحكام القانون وهذه اللائحة وإرسالها إلى اللجنة خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ تقديم الطلب (م٦ من اللائحة التنفيذية).

أما بالنسبة للمباني التي تقام في القرى والجهات التي تسري فيها أحكام الباب الثاني من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فيقدم طلب الموافقة من ذوي الشأن مباشرة إلى اللجنة الفرعية المختصة مستوفياً البيانات والمستندات الخاصة بالطلب (م٧ من اللائحة التنفيذية).

ثالثاً: انعقاد اللجنة ونظام سير العمل بها:

أوردت أحكام انعقاد اللجان ونظام سير العمل بها المواد (٨-١٤) من اللائحة التنفيذية للقانون الواردة بالفصل الثالث في (انعقاد اللجان ونظام سير العمل بها)، وتخلص أحكام هذه المواد فيما يأتي:

١- تنعقد اللجنة الرئيسية لتوجيه استثمارات أعمال البناء بدعوة من رئيسها مرة على الأقل كل شهر وكلما رأى رئيس اللجنة ضرورة لذلك. (م١/٨ من اللائحة)، ولا يكون اجتماع اللجنة صحيحاً إلا بحضور الرئيس وأربعة أعضاء على الأقل. (م٢/٨ من اللائحة).

٢- تنعقد اللجنة الفرعية لتوجيه استثمارات أعمال البناء في القطاع التعاوني، واللجنة الفرعية لتوجيه استثمارات أعمال البناء في القطاع الخاص، بصفة دورية كل أسبوعين وكلما رأى رئيسها ضرورة لذلك. (م١/٩ من اللائحة).

ولا يكون اجتماع اللجنة صحيحاً إلا بحضور رئيسها وثلاثة من الأعضاء على الأقل (م٩/٢ من اللائحة).

٣- تصدر اللجان قراراتها بأغلبية آراء الحاضرين، وعند التساوى يرجح الجانب الذى منه الرئيس (م١٠/١ من اللائحة التنفيذية).

٤- للجنة أن تدعو مقدم الطلب أو غيره من ذوى الشأن لمناقشته أو الاستماع إلى وجهة نظره أو لتقديم مستندات أو استيفاء أى بيانات تطلبها (م١٠/٢ من اللائحة التنفيذية).

٥- يكون لكل لجنة سكرتارية تتولى قيد الطلبات التى ترد إليها فى سجلات تنشأ لهذا الغرض بأرقام مسلسلة بحسب تاريخ ورودها.

وتتولى سكرتارية كل لجنة القيام بجميع الأعمال الكتابية والإدارية الخاصة باللجنة من أعمال تدخل فى مجال اختصاصها (م١١ من اللائحة التنفيذية).

٦- تدون مناقشات اللجنة وقراراتها فى سجل خاص وتوقع صحائفه من رئيس اللجنة ومن القائم بأعمال سكرتارية اللجنة (م١٢ من اللائحة التنفيذية).

٧- تخطر مديرية الإسكان والتعمير الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وذوى الشأن فى تاريخ واحد بقرار اللجنة بالموافقة أو الرفض خلال ثلاثة أيام من تاريخ صدوره، على أن يكون قرار الرفض مسببا (م ١٣ من اللائحة التنفيذية).

٨- على اللجان الفرعية إرسال تقارير شهرية إلى اللجنة الرئيسية بوزارة الإسكان والمرافق متضمنة جملة طلبات موافقات البناء التى قدمت إليها وقيمتها ونوعها (سكنية - صناعية - تجارية - ثقافية - سياحية - رياضية - اجتماعية - دينية - الخ) وعدد الوحدات السكنية ومستواها وجملة ما ووفق عليه منها وما صدرت به تراخيص بناء، وذلك على النموذج رقم (٣ توجيه استثمارات البناء) (م١٤ من اللائحة التنفيذية). =

١٢- عقوبة مخالفة حكم المادة:

(أ) - بالنسبة للمخالفات الواقعة قبل تاريخ ١٩٨١/٧/٣١ :

كانت المـادة ٢١ من القانون قبل إلغائها بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تعاقب على مخالفة حكم المـادة الأولى على النحو التالى :

= رابعاً- تسبيب قرار الرفض الصادر من اللجنة:

إذا أصدرت اللجنة قرارها بالموافقة على الطلب، فإنه لايلزم تسبيب هذا القرار، أما اذا أصدرت قرارها برفض الطلب فقد أوجبت عليها المـادة ١٣ من اللائحة التنفيذية تسبيب قرارها، وذلك حتى يتمكن صاحب الشأن من الوقوف على أسباب رفض طلبه فيقدر موقفه من الطعن عليه.

ويجب أن تكون أسباب اللجنة كافية لحمل قرارها، وإنما لايلزم أن تكون هذه الأسباب مسهبة.

ولكى يحقق التتسبيب الغرض منه، يجب أن يكون واضحا بدرجة تمكن من تفهمه.

ويترتب على عدم تسبيب قرار اللجنة الصادر بالرفض، أو عدم توافر المقومات السابقة فى التسبيب بطلان قرار اللجنة.

خامساً- الطعن فى قرار اللجنة:

لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء لجنة إدارية، ومن ثم فإن القرار الصادر منها فى الطلب قرار إدارى، وعلى ذلك يجوز لصاحب الشأن الطعن فى قرارها أمام محكمة القضاء الإدارى عملا بالمـادتين ١٠/خامسا، ١٣ من القرار بقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ (المعدل) بشأن مجلس الدولة، ويجب أن يكون مرجع الطعن عدم الاختصاص أو عيبا فى الشكل أو مخالفة القوانين أو اللوائح أو الخطأ فى تطبيقها أو تأويلها أو إساءة استعمال السلطة (م١٠ من القرار بقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢).

وترفع دعوى الإلغاء خلال ستين يوما من تاريخ إعلان صاحب الشأن بالقرار (م٢٤ من القرار بقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ المعدل).

١- كل من يقيم أى مبنى أو يعدل مبنى قائم أو يقوم بترميمه على خلاف حكم المـادة بغرامة تعادل قيمة تكاليف الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها حسب الأحوال.

ويجوز بالإضافة إلى ذلك الحكم بالحبس مدة لاتقل عن ثلاثة أشهر ولاتزيد على سنة أى أن عقوبة الحبس كانت جوازية للقاضى.

٢- إذا كان هناك مقاول للأعمال أو البناء حسب الأحوال فإنه يعاقب بغرامة تعادل نصف تكاليف الأعمال التى قام بها ويجوز الحكم عليه فضلا عن الغرامة بالحبس مدة لاتقل عن ثلاثة أشهر ولاتزيد على سنة أى أن عقوبة الحبس كانت جوازية للقاضى.

(ب) بالنسبة للمخالفات الواقعة ابتداء من تاريخ ١٩٨١/٧/٣١:

نصت المـادة ١٢ من القـانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه: «فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر يلغى شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء قبل الحصول على الترخيص بإقامة المبانى وسائر أحكام الباب الأول من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، كما تلغى المـادة ٢١ من ذلك القانون».

ومن ثم فإن هذه المادة تكون قد نصت على أمرين:

الأول: إلغاء شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء قبل الحصول على الترخيص بإقامة المبانى وسائر أحكام الباب الأول من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦، وذلك فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر.

والثانى: إلغـاء المـادة ٢١ من القـانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وهى التى كانت تعاقب على مخالفة أحكام الفقرتين الأولى والثالثة من المـادة الأولى والفقرة الأولى من المـادة الثالثة من القانون المذكور.

وبالترتيب على ذلك أصبح شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء بالنسبة للمبانى من غير المستوى الفاخر غير قائم، وأن هذا الشرط وإن كان مازال قائما بالنسبة للمبانى من المستوى الفاخر إلا أن مخالفته أصبحت بمنأى عن التأثيم، وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بتاريخ ١٩٨١/٧/٣١.

وينبنى على ذلك، أنه إذا كان لم يصدر فى الواقعة المخالفة لحكم الفقرتين الأولى أو الثالثة من المادة الأولى من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ حتى يوم ١٩٨١/٧/٢٧ (تاريخ صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١) حكم بات أى حكم غير قابل للطعن فيه بطرق الطعن العادية (المعارضة والاستئناف) أو بطريق النقض، سواء لاستنفاذ طرق الطعن فيه أو لفوات مواعيده[1]، فإن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يعتبر قانونا أصلح للمتهم عملا بالمادة ٢/٥ من قانون العقوبات، التى تجرى على أن: «ومع هذا إذا صدر بعد وقوع الفعل وقبل الحكم فيه نهائيا قانون أصلح للمتهم فهو الذى يتبع دون غيره»، ومن ثم يتعين على المحكمة القضاء بتبرئة المتهم.

وتملك محكمة النقض من تلقاء نفسها نقض الحكم المطعون فيه لمصلحة المتهم إذا كان الحكم الاستئنافى قد صدر قبل صدور القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وذلك بمقتضى المادة ٢/٣٥ من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ (المعدل) بشأن حالات واجراءات الطعن أمام محكمة النقض[2].

---

(١) نقض جنائى طعن رقم ١٠٠٤ لسنة ٣١ق ١٩٦٢/٢/١٢ - طعن رقم ١٧٧٠ لسنة ٣١ق ١٩٦٢/٤/١٢ - كما قضت محكمة النقض بالمضمون الوارد بالمتن بصدد تعريف قوة الأمر المقضى، وهى القاعدة التى حرصت المادة ٢/٥ على احترامها. (نقض جنائى طعن ٣٨٩ لسنة ٤٣ق ١٩٧٣/٥/٢٧ - نقض مدنى طعن ٥٦ لسنة ٣٦ق ١٩٧٠/٤/٢١ - طعن ٤٨٥ لسنة ٥٤ق ١٩٨٤/١٢/٢٠ - طعن ١٩٤٠ لسنة ٥٠ق ١٩٨٦/١/٣٠).

(٢) وتنص هذه المادة على أنه: «لا يجوز إبداء أسباب أخرى أمام المحكمة =

وقد قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) بصدد تطبيق القانون الأصلح للمتهم بمناسبة صدور القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بأن:

«لما كان القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء قد صدر ونشر فى الجريدة الرسمية فى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٦ وعمل به فى ذات التاريخ ونص فى المادة ٣٥ منه على إلغاء القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ فى شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء، كما نص فى مادته الأولى على أنه «فيما عدا المبانى التى تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية وشركات القطاع العام يحظر فى أى جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها، إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التى تقدم إليها قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك فى حدود الاستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص» . وبإلغاء القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ أصبحت جريمة إقامة مبنى لاتزيد قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها عن خمسة آلاف جنيه - قبل الحصول على موافقة اللجنة - فعلا

= غير الأسباب التى سبق بيانها فى الميعاد المذكور بالمادة السابقة.

ومع ذلك فللمحكمة أن تنقض الحكم لمصلحة المتهم من تلقاء **نفسها إذا تبين لها مما هو ثابت فيه أنه مبنى على مخالفة للقانون** أو على خطأ فى تطبيقه أو فى تأويله أو أن المحكمة التى **أصدرته لم** تكن مشكلة وفقا للقانون ولا ولاية لها بالفصل فى الدعوى، أو إذا صدر بعد الحكم المطعون فيه قانون يسرى على **واقعة الدعوى**».

غير مؤثم ويكون هذا القانون الأصلح للمتهم وقد صدر بعد وقوع الفعل وقبل الفصل فيه بحكم بات هو الواجب التطبيق ولمحكمة النقض الحكم من تلقاء نفسها عملا بما هو مخول لها بمقتضى المادة ٣٥ من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ فى شأن حالات وإجراءات الطعن أمام محكمة النقض، وتصحيحه بإلغاء الحكم المطعون فيه فيما قضى بـه من تغريم الطاعن مبلغ ٣٨٥٠ جنيها... الخ».

(طعن رقم ٩٥٥ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٧٧/٢/٧)

(ذات المبدأ طعن رقم ٦٧١ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٧٧/١١/١٤ - طعن رقم ٢٥٣٦ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨١/٤/٢).

والعبرة فى تطبيق نص المادة ٢/٥ عقوبات بتاريخ صدور القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أى إصدار رئيس الجمهورية له بتاريخ ١٩٨١/٧/٢٧، وليس بتاريخ نفاذه فى ١٩٨١/٧/٣١، لأن النص المشار إليه استعمل عبارة: «ومع هذا إذا صدر بعد وقوع الفعل...الخ»[(١)].

وإذا كان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، لم يصدر إلا بعد أن أصبح الحكم الصادر ضد المتهم باتا، فإنه يوقف تنفيذ الحكم وتنتهى آثاره الجنائية، وذلك عملا بالفقرة الثالثة من المادة الخامسة من قانون العقوبات سالفة الذكر التى تنص على أنه:

«واذا صدر قانون بعد حكم نهائى يجعل الفعل الذى حكم على المجرم من أجله غير معاقب عليه يوقف تنفيذ الحكم وتنتهى آثاره الجنائية».

(١) الدكتور محمود نجيب حسنى شرح قانون العقوبات - القسم العام الطبعة الرابعة ١٩٧٧ ص ١١٨ - نقض جنائى طعن ١٦٤١ لسنة ٣١ق ١٩٦٢/٤/١٧.

مــادة (٢)

تعتبر موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المـادة السابقة شرطا لمنح تراخيص البناء طبقا لأحكام هذا القانون.

ولايجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم منح تراخيص متعددة للبناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها الكلية على خمسة آلاف جنيه فى المبنى الواحد فى السنة إلا بعد موافقة اللجنة المذكورة.

الشــرح

١٣- موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء شرط لمنح تراخيص البناء:

جعلت الفقرة الأولى من المـادة موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المـادة الأولى من القانون، وهى لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء شرطا لمنح الجهة الإدارية المختصة ترخيص البناء طبقا لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل) فإذا لم يتقدم المـالك إلى هذه الجهة بالقرار الصادر من اللجنة المذكورة بالموافقة على إقامة البناء فانه يمتنع على الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم منحه ترخيص البناء.

كما حظرت الفقرة الثانية من المـادة، على الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، منح تراخيص متعددة للبناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها الكلية على خمسة آلاف جنيه فى المبنى الواحد فى السنة إلا بعد موافقة اللجنة المذكورة.

وهذا النص يكفل سلامة تطبيق المـادة الأولى من القانون لأنه طالمـا لم يحصل طالب البناء على موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء فإنه لن

يتمكن من الحصول على ترخيص البناء أو الأعمال بحسب الأحوال، من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

وقد قضت محكمة النقض (*الدائرة الجنائية*) بتاريخ ١٩٧٧/٢/٧ فى الطعن رقم ٩٥٥ لسنة ٤٦ق بأن:

«وحيث أن المادة الأولى من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ فى شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء قد نصت فى فقرتها الأولى على أنه «فيما عدا المبانى التى تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات والمؤسسات العامة يحظر فى أى جهة من الجمهورية داخل حدود المدن أو خارجها إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على ألف جنيه إلا بعد الحصول على موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وإجراءاتها قرار من وزير الإسكان والمرافق» ثم نصت المادة الرابعة من القانون على أنه «يحظر على السلطة القائمة على أعمال التنظيم منح تراخيص متعددة للبناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها فى مجموعها على ألف جنيه للمبنى الواحد فى السنة الواحدة إلا بعد حصول طالب الترخيص على موافقة اللجنة» لما كان ذلك، وكانت المادة الثانية من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى قد نصت على وجوب أن تبت الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى طلب الترخيص بالبناء خلال مدة أقصاها أربعين يوما من تاريخ تقديم الطلب وأن الترخيص يعتبر ممنوحا إذا لم يصدر خلال هذه المدة بما مفاده بعد صدور القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٦ وجوب حصول موافقة اللجنة بالنسبة للمبانى التى تزيد قيمتها على الألف جنيه – قبل تقديم طلب الترخيص إلى السلطة القائمة على أعمال التنظيم لما كان ذلك، وكان وزير الإسكان والمرافق – قد أصدر قراره رقم ٥٢١ لسنة ١٩٦٤ بشأن إجراءات لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء إعمالا لحكم المادة الأولى

من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ ويبين من هذا القرار أن اللجنة تشكل من ستة أعضاء يرأسها وكيل الوزارة المساعد لشئون المبانى وأنها تجتمع كل شهر بناء على دعوة من رئيسها ويلزم لصحة اجتماعاتها حضور الأغلبية المطلقة للأعضاء ولها أن تدعو مقدم الطلب أو غيره من أصحاب الشأن للمناقشة أو للاستماع لوجهة نظره ولا يكون قرارها صحيحا إلا إذا صدر بالأغلبية المطلقة لعدد الأعضاء وبعد اعتماده من نائب الوزير إلى غير ذلك من الأوضاع والشروط التى وردت بالقرار المذكور ولما كان الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد استظهر فى مدوناته أن الطاعن لم يحصل على موافقة اللجنة المذكورة وبالأوضاع السابقة - وهو ما لاينازع فيه الطاعن - وبالتالى كان محظورا على السلطة القائمة على أعمال التنظيم النظر فى منحه الترخيص المطلوب، لما كان ذلك وكان ما انتهى إليه الحكم فى هذا الخصوص سليما ويتفق وصحيح القانون فإنه بفرض أن ما أثاره الطاعن فى الشق الأولى من وجه النعى قد أبداه أمام محكمة ثانى درجة فذلك لايعدو أن يكون فى واقع الدعوى دفاع قانونى ظاهر البطلان لايعيب الحكم التفاته عن الرد عليه» .

مـادة (٣)

تكون موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة (١) نافذة لمـدة سنة من تاريخ صدورها، فإذا انقضت هذه المدة دون الشروع فى التنفيذ وجب عرض الأمر على اللجنة للنظر فى تجديد الموافقة لمدة مماثلة.

ويلتزم طالبو البناء عند تنفيذ الأعمال بالتكاليف الإجمالية والمستويات والمواصفات التى صدرت بها موافقة اللجنة، مع التجاوز بما لايزيد على عشرة فى المـائة من هذه التكاليف.

وإذا دعت أثناء التنفيذ ظروف تقتضى تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف لأكثر من عشرة فى المـائة وجب عرض طلب الموافقة على تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف على اللجنة للحصول على موافقتها.

ويجب على اللجنة أن ترد على ذلك الطلب خلال ستين يوما من تاريخ تقديمه بالقبول أو الرفض مع بيان أسباب قرارها إن كان بالرفض.

الشـرح

١٤- نفاذ موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء لمدة سنة:

تكون موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء بإقامة البناء أو الأعمال المنصوص عليها بالمـادة الأولى من القانون نافذة لمدة سنة من تاريخ صدورها، فإذا انقضت هذه المدة دون الشروع فى التنفيذ، وجب عرض الأمر على اللجنة المذكورة للنظر فى تجديد الموافقة لمـدة مماثلة.

والمقصود بالشروع فى التنفيذ البدء فى إقامة البناء أو الأعمال بحسب الأحوال كإقامة أساس البناء مثلا فلا يكفى لتحقق الشروع فى التنفيذ مجرد تشوين مواد البناء أو حتى حفر الأساسات.

وقد جرى النص على: «عرض الأمر على اللجنة للنظر فى تجديد الموافقة لمدة مماثلة»، فلم يوجب النص على اللجنة تجديد الموافقة وإنما ترك لها حرية تقدير ذلك على ضوء ما يتراءى لها من الظروف القائمة وقت طلب تجديد الترخيص وإذا قررت اللجنة تجديد الموافقة لمدة مماثلة، ثم انقضت سنة أخرى دون الشروع فى التنفيذ فإنه لايجوز للجنة تجديد الموافقة لمدة ثانية، لأن النص خول للجنة «النظر فى تجديد الموافقة لمدة مماثلة»، أى مرة واحدة فقط، ولا يكون هناك من سبيل أمام طالب البناء أو الأعمال سوى الحصول على ترخيص جديد، بعد اتباع الإجراءات التى يتطلبها هذا الترخيص.

١٥- الالتزام عند تنفيذ الأعمال بالتكاليف الإجمالية والمستويات والمواصفات التى صدرت بها موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء:

حتى تنجح قرارات لجان توجيه استثمارات أعمال البناء فى توجيه استثمارات أعمال البناء طبقا للأهداف التى تغياها القانون، أوجب النص أن يلتزم طالبو البناء عند تنفيذ الأعمال بالتكاليف الإجمالية والمستويات والمواصفات التى صدرت بها موافقة اللجنة، مع التجاوز بما لايزيد على عشرة فى المائة من هذه التكاليف.

وقد علقت المذكرة الايضاحية للقانون على ذلك بقولها: «وفى ذلك تعديل هام للقانون القائم حيث لايقضى بالالتزام بالمستويات والمواصفات مما يمكن من الإفلات من تحقيق أهداف الخطة».

١٦- تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف لأكثر من عشرة فى المائة:

نصت المادة على أنه إذا دعت أثناء التنفيذ ظروف تقتضى تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف لأكثر من عشرة فى المائة، وجب عرض طلب

الموافقة على تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف على لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء للحصول على موافقتها.

وهذا الحكم من شأنه تمكين طالب البناء من مواجهة الاحتمالات التى تطرأ أثناء التنفيذ وتمليه قواعد العدالة(١).

١٧- صدور قرار لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء خلال ستين يوما:

أوجب النص على لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء أن ترد على الطلب المقدم من طالب البناء بتعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف لأكثر من عشرة فى المائة، خلال ستين يوما من تاريخ تقديم الطلب، سواء كان قرارها بقبول الطلب أو الرفض.

وقد قصد من تحديد هذا الموعد أن تنتهى اللجنة من البت فيه فى مدة محدودة، فلا تتعطل مصالح طالبى البناء.

كما أوجب النص على اللجنة أن تسبب قرارها إذا كان صادرا بالرفض، فإذا صدر قرارها بالرفض غير مسبب كان باطلا ولما كانت لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء لجنة إدارية فإنه يجوز لصاحب الشأن الطعن فى قرارها أمام محكمة القضاء الإدارى عملا بالمادتين ١٠/ خامسا، ١٣ من القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ (المعدل) بشأن مجلس الدولة.

(راجع فى التفصيل بند ١١ مكررا الهامش).

---

(١) وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون عن هذا الحكم: «هذا كما نص المشروع على حكم لاينص عليه القانون الحالى، يقضى بأنه إذا دعت أثناء التنفيذ ظروف تقتضى تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف بأكثر من ١٠٪ وجب عرض الأمر على اللجنة للحصول على موافقتها، وفى ذلك تحقيق للعدالة والعرضة التى تواجه كافة الاحتمالات».

١٨- أثر عدم الالتزام بالتكاليف الإجمالية والمستويات والمواصفات التى صدرت بها موافقة اللجنة على تقدير أجرة المبنى:

(أ) المبانى التى تخضع فى تقدير أجرتها لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

رأينا فيما تقدم أن المـادة ألزمت طالبى البناء عند تنفيذ الأعمال بالتكاليف الإجمالية والمستويات والمواصفات التى صدرت بها موافقة اللجنة، مع التجاوز بما لايزيد على عشرة فى المـائة من هذه التكاليف. وإذا دعت أثناء التنفيذ ظروف تقتضى تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف لأكثر من عشرة فى المـائة وجب عرض طلب الموافقة على تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف على اللجنة للحصول على موافقتها - ولما صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر نص فى المـادة ١/١٥ منه الواردة بالباب الأول - الفصل الثانى الخاص بتقدير وتحديد الأجرة على أن «يكون تحديد أجرة المبانى بعد إنشائها على أساس تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل فى عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧٪ (سبعة فى المـائة) لحين البناء، وتقدير قيمة المبانى وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء، وذلك دون التقيد بالأجرة المبدئية المقدرة للمبنى قبل إنشائه مع **الالتزام بمستوى المبانى المبين بالموافقة الصادر على أساسها ترخيص البناء ودون اعتداد بأية زيادة فى المواصفات أثناء التنفيذ**».

والذى نراه أن هذين النصين يؤديان إلى عدم الاعتداد فى تقدير الأجرة بأى زيادة فى المبانى من شأنها تحويل المبنى إلى مستوى آخر غير الصادر به الترخيص، وكذلك عدم الاعتداد بأى زيادة فى التكاليف تزيد على عشرة فى المـائة من هذه التكاليف، إلا إذا وافقت عليها لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء لظروف طرأت أثناء التنفيذ.

ذلك أن المستأجر يتعاقد مع المـالك على أساس المستوى الصادر به موافقة اللجنة والترخيص بالتالى، فإن هو خالف الموافقة والترخيص وقعت عليه التبعـة، والقول بغير ذلك يفسح الطريق أمام المـالك للتحايل بقصد زيادة الأجرة، كما أن المـادة الثالثة من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وقد أجازت للجنة توجيه استثمارات أعمال البناء التجاوز فى التكاليف لأكثر من عشرة فى المـائة لظروف اقتضاها التنفيذ، فإن العدالة تقتضى احتساب هذه الزيادة ضمن قيمة المبنى التى تقدر الأجرة على أساسها.

إلا أن إدارة الفـتـوى لـوزارة الاسكان والإدارة المحليـة أفتت بعكس هذا الرأى وقـد أيدها جانب من الفـقـه[١]، فقد جـاء بفـتواهـا الموجهة إلى وزارة الإسكان والمرافق بتـاريخ ١٩٧٠/١١/٧ (ملف ٤٦/٢٢/٣٨) فى ظـل القانون رقم ٥٥ لسـنة ١٩٦٤ (الملغـى) بأن الحـكم الوارد فى الفقرة الثانية من المـادة ٣ من القانون ٥٥ لسـنة ١٩٦٤ والـذى كان يسـمح بتجاوز فى قيمة التكـاليف بما لا يزيد على ٥٪ هـو حكم إرشادى للجان تحديد الأجرة لا يقتضيها الالتزام عند قيـامـهـا بتحـديد أجـرة المبنى بالتكـاليف الإجـمـالية مضـافا إليها نسبة ٥٪ فـقـط دون أى اعتبـار للتكـاليف الفعـلية للمـبنى أيـا كانت نسـبة زيادتهـا أو نقصـانها عن التكـاليف الإجـمالية المصـرح بهـا.

---

(١) الدكـتور سـليـمان مرقس شرح قانون ايجـار الأمـاكن جـ١- الطـبعة الثامنـة- ص ٥٦٩ - الأسـتاذ فهـمى الخـولى أجـرة الأمـاكن وكيـفية تحديدها وطرق الوفاء بها الكتاب الأول ص ٤٠ وما بعدها، وقد ذهب الدكتور سليمان مرقس إلى أن جزاء مخالفة هذا الالتزام يقتصر على الجزاء الإدارى فى علاقة المـالك بجهة الإدارة مصدرة الترخيص ولا شأن له بتقدير القيمة الايجارية.

(ب) المبانى التى تخضع فى تقدير اجرتها لأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

رأينـا فيمـا سبق أن الأحكام الواردة فى هذا الباب أصبحت منذ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بتاريخ ١٩٨١/٧/٣١ قاصرة على المبانى من المستوى الفاخر التى يرخص فى إقامتها اعتباراً من هذا التاريخ، أما المستويات الأخرى من المبانى فقد أصبحت بمنأي عن تطبيق هذه الأحكام.

ولما كانت المبانى من المستوى الفاخر لاتخضع لأحكام التحديد القانونى للأجرة، فإنه لا محل للتحدث عن أثر عدم الالتزام بالتكاليف الإجمالية والمستوى والمواصفات التى صدرت بها موافقة اللجنة على تقدير أجرة المبنى.

الباب الثانى
فى تنظيم المبانى
مادة (٤)

لايجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو إجراء أى تشطيبات خارجية إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية.

ولا يجوز الترخيص بالمبانى أو الأعمال المشار إليها بالفقرة الأولى إلا إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية التى تحددها اللائحة التنفيذية.

وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من الأبنية على جانبى الطريق عاماً كان أو خاصاً وتحدد التزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفى حالة التوقف عنه.

كما تحدد اللائحة التنفيذية الاختصاصات المخولة للسلطات المحلية فى وضع الشروط المتعلقة بأوضاع وظروف البيئة والقواعد الخاصة بالوجهات الخارجية[١].

---

(١) المادة مستبدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ثم استبدلت فقرتها الأولى بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦، كما ألغيت فقرتها الثانية بالقانون المذكور.

وكانت الفقرة الأولى قبل استبدالها بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ تنص على أن: «لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو إخطارها بذلك وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون». =

الشرح

١٩- التشريعات الخاصة بتنظيم المبانى السابقة على القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الحالى:

كان يحكم تنظيم المبانى قبل العمل بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل) الحالى، التشريعات الآتية على التوالى:

١- الأمر العالى الصادر بتاريخ ١٩٨٩/٨/٢٦ الخاص بمصلحة التنظيم.

٢- القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٤٠ الخاص بتنظيم المبانى.

٣- القانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٤٨ بشأن تنظيم المبانى.

٤- القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن تنظيم المبانى.

٥- القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ بشأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء والهدم.

٦- القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى.

= وكانت الفقرة كما وردت بالقانون وقبل تعديلها بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ كالآتى:

«لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها، أو تغطية واجهات المبانى القائمة بالبياض وخلافه، إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى أو إخطارها بذلك وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون».

كما كانت الفقرة الثانية من المادة قبل إلغائها بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ تنص على أن: «ويسرى هذا الحكم على كل من ينشئ أى مبنى أو يقيم أو يجرى أى عمل من الأعمال المنصوص عليها فى الفقرة السابقة سواء كان من أفراد أو هيئات القطاع الخاص أو الجمعيات التعاونية أو الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام».

٢٠- حظر إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تدعيمها أو إجراء أى تشطيبات خارجية قبل الحصول علي ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم:

حظرت المادة إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تدعيمها أو إجراء أى تشطيبات خارجية بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية فلا يكفى إذن لإجراء ذلك مجرد إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

وكانت الفقرة الأولى من المادة كما وردت بالقانون – وقبل تعديلها بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣– تنص على أنه لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها **أو هدمها**، أو تغطية واجهات المبانى القائمة بالبياض وخلافه، إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى **أو إخطارها بذلك** وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

كما كانت تنص قبل استبدالها بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ على أنه لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها **أو هدمها** أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو **إخطارها بذلك** وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

وواضح من ذلك أن الفقرة المذكورة قبل تعديلها بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ كانت لا تتطلب الترخيص بالنسبة لبعض الأعمال وتكتفى بمجرد إخطار الجهات القائمة بهذه الأعمال الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالأعمال المذكورة، وأنها عهدت إلى اللائحة التنفيذية للقانون بتحديد

الأعمال التى يلزم الحصول على ترخيص بها وتلك التى يكتفى بإخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بها.

ونعرض فى البند التالى للمقصود بالبناء الذى يحظر إنشاؤه والأعمال التى تحظر إقامتها قبل الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

٢١- المقصود بالبناء الذى يحظر إنشاؤه والاعمال التى يحظر إقامتها قبل الحصول علي ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم:

١ – إنشاء مبان:

المقصود بإنشاء المبانى، استحداث المبانى أو البدء فى إقامتها لأول مرة.

والبناء هو مجموعة من المواد مهما كان نوعها – خشباً أو طوباً أو جيراً أو جبساً أو حديداً أو كل هذا معاً أو شيئاً غير هذا – شيدتها يد الإنسان لتتصل بالأرض اتصال قرار(١).

وبمعنى آخر هو كل شئ متماسك من صنع الانسان اتصل بالأرض اتصال قرار(٢).

ويبين من هذا التعريف وجود ثلاثة عناصر للمبنى:

العنصر الأول: ويتعلق بمادته وهى كل شيء متماسك من الطوب

---

(١) الدكتور عبد الرازق السنهورى– الوسيط فى شرح القانون المدنى– جـ١– الطبعة الثانية– ص١٢١٣.

(٢) الدكتور عبد الناصر العطار فى تشريعات تنظيم المبانى– ص٨.

أو الحجارة أو الأسمنت المسلح أو اللبن المخلوط بالطين والتبن أو الخشب، وعلى ذلك فلا يعتبر مبنى، العقار بالتخصيص مثل المصاعد.

العنصر الثانى: ويتعلق باستقراره، وهو اتصاله بالأرض فإذا كان الشىء المتماسك ليس من صنع الإنسان، كأن تكون هناك عوامل جوية أو جيولوچية أدت إلى تكوينه فإنه لا يكون بناء ولو اتصل بالأرض اتصال قرار.

العنصر الثالث: ويتعلق باستقراره، وهو اتصاله بالأرض اتصال قرار، فإذا كان الشىء المتماسك من صنع الانسان ولكنه لم يتصل بالأرض اتصال قرار فإنه لا يكون بناء، مثل رص كمية من الطوب أو الحجارة.

والاتصال بالأرض قد يكون مباشرة كالبناء على سطح الأرض أو بعمل أساسات فيها، وقد يكون بطريق غير مباشر كبناء حجرة أو جدار فى دور علوى يتصل بالأدوار السفلى - بالطبع - اتصال قرار.

ويستوى أن يكون البناء كاملاً أو ناقصاً طالما يطلق عليه فى العرف وصف البناء.

وبالترتيب على ذلك لا يعد بناء، مد الأسلاك وإقامة حوائط من الخشب أو الحديد على الأرض[١].

ويستوى موقع المبنى، سواء كان مشيداً فوق سطح مثل العمارات والمنازل، أو كان مشيداً فى باطن الأرض مثل الأنفاق ومحطات المترو ومحطات وأنابيب المياه والغاز والصرف الصحى، أو كان مشيداً فى مياه البحار والأنهار والقنوات مثل القناطر والخزانات والسدود والجسور والكبارى.

ولا يهم نوع المبنى، فيستوى أن يكون عمارة أو منزلاً أو ڤيلا، أو فندقاً أو بنسيوناً أو شاليهاً أو كبينة، كما لا يهم الغرض من المبنى، فيستوى أن

---

(١) العطار ص٨.

يكون بغرض الإسكان الدائم مثل العمارات والمنازل والفيلات أو المؤقت مثل الفنادق والبنسيونات أو الاستحمام مثل الشاليهات والكبائن أو العلاج مثل المستشفيات أو ممارسة مهنة أو حرفة، كمكاتب المحامين والمحاسبين وورش النجارة والمحال التجارية[1].

وقد عرفت محكمة النقض (*الدائرة الجنائية*) المبني بقولها:

«المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المراد بالمبنى فى خصوص تنظيم وهدم المبانى كل عقار مبنى يكون محلاً للانتفاع والاستغلال أياً كان نوعه وأن المقصود بالهدم إزالته كله أو بعضه على وجه يصير الجزء المهدم غير صالح للاستعمال فيما أعد له. لما كان ذلك، وكان الحكم لم يستظهر بداءة ما إذا كان هناك مبنى بالمعنى الذى عناه القانون «بالدور الثانى» وما إذا كان الطاعن أزاله كله أو بعضه وكان هدم السور وبعض الحوائط لا يتحقق به هذا المعنى، فإنه يكون معيباً بالإخلال بحق الدفاع والقصور فى البيان مما يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون على واقعة الدعوى كما صار إثباتها فيه بما يستوجب نقضه والإحالة بالنسبة للطاعن والمتهم الأول الذى لم يقرر بالطعن لوحدة الواقعة وحسن سير العدالة».

(طعن رقم ٨٧٩ لسنة ٣٩ق جلسة ١٩٧٠/٤/١٣)

٢- إقامة أعمال:

جرى نص المادة على أنه: «لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال... الخ» ولا شك أن مدلول إقامة الأعمال يشمل الإنشاء غير أن المشرع بجمعه فى

---

(١) الدكتور محمد المنجى جرائم المبانى الطبعة الأولى ١٩٨٧ ص٤٩.

النص بين إنشاء المبانى وإقامة الأعمال أفصح عن أنه يقصد بإقامة الأعمال معنى يختلف عن إنشاء المبانى وإن كان لم يوضح المقصود بهذه الأعمال.

وقد كشفت المذكرة الإيضاحية للقانون عن مدلول هذه الأعمال بالأمثلة التى ضربتها لها بقولها:

«ومثال الأعمال المذكورة فى هذه المادة إقامة الأسوار والسياجات وما شابهها».

وقد سبق أن رددت المادة الأولى من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ (الملغى) عبارة النص الحالى، وأضافت المذكرة الإيضاحية لهذا القانون إلى الأمثلة السابقة (النصب).

كما أن الأمر العالى الصادر بتاريخ ١٨٨٩/٨/٢٦ نص فى مادته الأولى على أمثلة تدخل فى مفهوم إقامة الأعمال، إذ نصت على أنه: «لا يجوز مطلقاً لأحد أن يبنى فى المدن والقرى الموجود بها الآن مصلحة تنظيم أو التى ستشكل فيها المصلحة المذكورة بقرار من نظارة الأشغال العمومية منازل أو عمارات أو **أسوار أو بلاكونات أو سلالم خارجية مكشوفة أو مماشى أو غير ذلك...»**.

وبالترتيب على ما تقدم يمكن القول بأنه يقصد بإقامة الأعمال، إقامة الأسوار والسياجات والنصب والبلكونات والسلام الخارجية المكشوفة والمماشى وما شباه ذلك[1].

٣- التوسيع:

المقصود بالتوسيع، زيادة مساحة أو حجم البناء دون تعلية البناء ومثل ذلك إضافة بناء جديد إلى البناء القائم كإضافة حجرة أو أكثر أو صالة... الخ.

---

(١) الدكتور محمد المنجى ص٥١.

٤ - التعلية:

المقصود بالتعلية، الارتفاع بالمبنى القائم إلى أكثر من الارتفاع المرخص بـه، أو بمعنى آخر زيادة عدد طوابق المبنى القائم إلى أكثر من العدد الوارد بالترخيص مثل إقامة طابق أو دور فوق عمارة قائمة زيادة على عدد الطوابق أو الأدوار الواردة بالترخيص.

وقد تتمثل التعلية فى مجرد إقامة الأعمدة الخرسانية لطابق فوق المبنى القائم بالفعل أو بإقامة غرفة فوق سطح العقار، فليس من الضرورى أن تتخذ التعلية الصورة النهائية للبناء المراد الارتفاع به، وإنما يكفى فى هذا الصدد ثمة تعلية تشكل حملاً على البناء القائم[(١)] .

وقد قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) بتاريخ ١٩٨٢/٦/١٢ فى الطعن رقم ١٨١١ لسنة ٥٢ق بأن:

«وكانت المادة الأولى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء تنص على أنه «فيما عدا المبانى التى تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام، يحظر فى أية جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميم مبنى متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه، إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التى تقدم إليها، قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك فى حدود الاستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع

(١) الأستاذ محمد عبد الرسول- المرجع فى شرح قانون المبانى الجديد ١٩٩٤ ص٣٢٣.

الخاص...» ، وتنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ منه على أنه «ويجوز تحقيقاً لمصلحة عامة أو لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو مراعاة لظروف العمران إعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق أحكام الباب الثانى.. وفى جميع الأحوال يكون النظر فى الإعفاء بناء على اقتراح المجلس المحلى»، كما تنص المادة ٣٠ من ذات القانون على أن «تختص بنظر طلبات الإعفاء وفقاً لأحكام المادة السابقة ووضع الشروط البديلة التى تحقق الصالح العام فى حال الموافقة على طلب الإعفاء... وتعرض قرارات اللجنة على وزير الإسكان والتعمير وله التصديق عليها أو رفضها بموجب قرار مسبب، وفى حالة التصديق على قرار اللجنة بالموافقة على الإعفاء يصدر الوزير قراراً بالإعفاء يتضمن الشروط البديلة» فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر بما انتهى إليه من أن قيام المطعون ضده بتعلية مبان تزيد تكاليفها على عشرين ألف جنيه بدون ترخيص وبالمخالفة للارتفاعات القانونية لا يكون مخالفاً للقانون بعد حصوله على مجرد موافقة لجنة الإعفاءات على ذلك يكون قد أخطأ صحيح القانون بما يوجب نقضه. ولما كان الحكم المطعون فيه فيما انساق إليه من خطأ فى تطبيق القانون قد حجب نفسه عن تمحيص موضوع الدعوى، فإنه يتعين أن يكون مع النقض الإعادة» .

٥- التعديل:

يقصد بالتعديل تغيير بعض معالم البناء القائم، ولا يشترط أن ينصب التعديل على جدران المبنى الرئيسية أو على أحد جدرانه، وإنما يمكن أن يرد على أى جزء فى المبنى كالمدخل أو السلالم أو الشرفات.

ومثل ذلك إزالة حائط فاصل بين شقتين وجعلهما شقة واحدة واسعة، أو هدم غرفة بالدور الأرضى وتحويلها إلى محل أو مخزن.

وواضح أن التعديل المحظور إجراؤه بغير ترخيص هو الذى يتخذ صورة مادية مؤثرة فى البناء القائم إما بالبناء أو الهدم وأن يكون من شأنه المساس بتخطيط البناء.

فلا يعد تعديلاً يستلزم الترخيص تفسيم غرفة واحدة إلى غرفتين عن طريق وضع ستائر خشبية أو معدنية، أو استغلال شقة سكنية كمخزن[1].

وقد ثار خلاف فيما إذا كان تقفيل أو إحاطة الشرفات والتراسات بالزجاج أو الخشب أو الصاج وما شابه ذلك يعتبر تعديلاً فى البناء أم لا يعتبر كذلك.

وصورة ذلك أن يقوم شخص بتقفيل الشرفة والتراس الخاص بمسكنه بإحاطتهما بسواتر خشبية أو معدنية أو زجاجية... الخ.

فذهب رأى[2] إلى أن ذلك يعتبر من أعمال البناء التى لا يجوز إجراؤها إلا بترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

وسند هذا الرأى أن المادة ٢٤ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (الملغاة) - المقابلة للمادة (٢) من اللائحة الجديدة- قد عرفت الشرفة بأنها هى الفراندة أو البلكونة.

---

(١) الأستاذ محمود عبد الرسول ص٢١٧ وما بعدها.

(٢) الأستاذ حامد الشريف ص٢٠٣ وما بعدها

وأنه بالرجوع إلى اللائحة (اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الآن) نجد أن المساكن بأنواعها المختلفة سواء الاقتصادى أو المتوسط أو فوق المتوسط لكل منها مواصفات تشطيب خاصة تختلف عن الأخرى وتلك المواصفات للتشطيب قد تكون من الدرابزينات الخرسانية أو الحديدية المبسطة أو المعدنية (صلب أو ألمونيوم) أو خشب أو خلافه. ولهذا فإن مجرد تقفيل البلكونة وإحاطتها بالزجاج أو الحديد أو الخشب لا يكون متروكاً أمره لأصحاب الشأن بل إنه يخضع لمواصفات من التشطيب محددة وبالتالى يتعين معرفة ما إذا كان العمل سيتم وفقاً لمواصفات تشطيب المسكن فلا تكون هناك مخالفة أو على خلاف تلك المواصفات التى حددتها اللائحة التنفيذية فإنه يكون بحاجة إلى استخراج ترخيص له وذلك طالما أن المبنى قائم من قبل وصادر له ترخيص سابق.

وبالطبع فإن المبنى إذا كان جديداً وسيقام للمرة الأولى فإن تقفيل الشرفة أو البلكونة بالحديد أو الخشب أو خلافه يكون مبيناً فى الترخيص الأصلى ولكل تلك القيود السابقة أشارت اللائحة (الملغاة) إلى أنه «يجب ألا يقل ارتفاع درابزينات الشرفات عن ٠,٩ متراً بالنسبة للأدوار الثمانية الأولى أعلى منسوب سطح الرصيف ويزاد هذا الارتفاع بمقدار ٥٠سم لكل خمسة أدوار تالية (م٣٠ من اللائحة الملغاة وتقابلها المادة ٥ من اللائحة الجديدة).

بينما ذهب رأى آخر(١) إلى أن تقفيل الشرفات والتراسات على النحو السالف لا يعد من قبيل (تعديل البناء) فى مفهوم قانون المبانى، وبالتالى فإنه لا يستلزم القيام به الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، طالما لم يستلزم القيام به إجراء هدم أو بناء.

---

(١) الأستاذ محمود عبد الرسول ص٢٣٠ وما بعدها.

وهـذا الرأى يوجه عدة ملاحظات إلى الرأى الأول، ثم يضيف أسانيد رأيه. فهو يوجه إلى الرأى الأول الملاحظات الآتية:

١- أنه استنبط حكم خاص بالركن المادى لجريمة البناء بدون ترخيص من مجرد ما ورد باللائحة التنفيذية للقانون بصدد موضوع آخر وهو مواصفات تشطيب المستويات المختلفة للمساكن، ورتب عليه ضرورة الحصول على ترخيص من الجهة المختصة قبل إجراء أى من تلك الأعمال بوجه عام.

٢- لا شك أن هذا التوسع فى التفسير بالإضافة إلى ضعف سنده القانونى، غير مرغوب فيه فى مجال التجريم والعقاب، وخاصة إذا ما وضع فى الاعتبار أن الغالبية العظمى من سكان العمارات بالمدن المختلفة بجميع أنحاء الجمهورية يقومون بعمل هذه التركيبات الزجاجية أو الخشبية اتقاء للأتربة وحرارة الشمس وكذا للتدفئة وغير ذلك من الأغراض.

٣- أما من حيث ما استند إليه هذا الرأى من تحديد المشرع للمواصفات الخاصة بالمستويات المختلفة للتشطيب وبالتالى استلزم الترخيص بها على النحو المذكور، فإنه مردود عليه بأن المشرع قصد من هذا التحديد اتقاء أى غبن يمكن أن يقع سواء على جهة الإدارة من حيث رسوم الترخيص- حيث تزيد رسوم الترخيص بالنسبة للمستويات المتميزة فى التشطيبات - أو على المتعاملين على البناء أى طالبى استئجار أو تملك الوحدات، حيث يكون التعامل على أساس مستوى معين من التشطيب يلتزمه المرخص له.

أما أسانيد هذا الرأى فتخلص فيما يأتى:

١- أن عملية تقفيل الشرفات على النحو المذكور لا تدخل فى مفهوم معنى (البناء) على النحو المتعارف عليه، وبالتالى فإنها

لا تدخل فى نطاق أعمال البناء المحظور القيام بها بغير ترخيص التى أوردها القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل.

٢- أن الشرفات والتراسات التى يتم تقفيلها على النحو المذكور تحتفظ فى الغالبية العظمى منها بصفتها كشرفة أو تراس ولا ضير من استخدامها على نحو أفضل وأمثل طالما أنها محتفظة بتلك الصفة.

٣- أن العلة التشريعية من تجريم إجراء تعديل البناء منعدمة فى تلك الحالة، ذلك أنه من غير المتصور أن تكون نية المشرع قد اتجهت إلى تجريم مجرد قيام شخص بتقفيل شرفة بستائر خشبية أو زجاجية أو معدنية حتى ولو استغلها ذلك الشخص كغرفة أو مخزن، إذ العلة التشريعية من التجريم فى هذه الحالة- أى تعديل البناء بغير ترخيص- هو مراعاة الأصول الفنية ومقتضيات الأمن فى تعديل البناء درءاً لعبث السكان إذا ما أجرى كل منهم... وبصورة عشوائية تعديلاً فى البناء قد يؤدى إلى انهيار العقار أو إصابته بخلل ما... ولا شك أن الحكمة التشريعية على هذا النحو تبدو غير متحققه فى حالة تقفيل الشرفات والتراسات على النحو المذكور.

والرأى الثانى هو ما نرى الأخذ به.

ويلاحظ أن التوسيع يندرج تحت التعديل لأن توسيع المبنى يتضمن تعديلاً له. ولذلك رغم أن المادة الأولى من القانون لم تنص على (التوسيع) ضمن الأعمال التى حظرت إجراءها دون موافقة لجنة استثمارات أعمال البناء، فإن التوسيع يندرج ضمن التعديل، الذى نصت على حظره صراحة فى الحدود الواردة بها.

٦- التـدعيم:

التدعيم هو تقوية المبانى القائمة وإزالة ما بها من خلل باستعمال مواد البناء كالطوب والخرسانة والحديد والأخشاب وما شابهها. سواء كان هذا الخلل نتيجة خطأ فى الإنشاء أو نتيجة خطأ فى الاستعمال أو نتيجة الاستعمال العادى. **وفى هذا تقول المذكرة الإيضاحية للقانون:**

«ويشمل الحظر أعمال التدعيم وهى تقوية المبانى القائمة وإزالة ما بها من خلل لما تحتاجه هذه العملية من رقابة ومواصفات فنية».

وجاء أيضاً بالمذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ الملغى ان:

«وشمل الحظر أعمال التدعيم وهى تقوية المبانى القائمة وإزالة الخلل بها باستعمال مواد البناء كالطوب والخرسانة والحديد والأخشاب وما شابهها لما تحتاجه هذه العملية من رقابة ومواصفات فنية».

وواضح مما تقدم أن المشرع استوجب الترخيص فى إجراء أعمال التدعيم لما تحتاجه هذه العملية من مواصفات فنية يجب أن تكون محل رقابة من الجهة المختصة حرصاً على سلامة الأرواح والأموال. والتدعيم - فى رأينا- مما يندرج ضمن أعمال الترميم، فالتدعيم صورة من صور الترميم، وقد نص الشارع على ذلك صراحة- كما سنرى- فى المادة ٢٩ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ثم فى المادة ٢٥ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

٧- التشطيبات الخارجية:

كانت المادة الرابعة - كما صدرت بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦- تنص على أنه: «لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال... أو تغطية واجهات المبانى بالبياض وخلافه، إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك... الخ».

ولما صدر القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ عدل المادة باستبدال عبارة «**أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية**» بعبارة «أو تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض وخلافه».

وقد أدخلت هذا التعديل على المادة اللجنة المشتركة بمجلس الشعب وقد عللته في تقريرها، بما تبين لها من أن أعمال البياض ليست في الواقع إلا مجرد عمل من أعمال التشطيبات التي يحسن أن يترك تحديدها للائحة التنفيذية.

وقد أبقى النص الجديد على هذا الحكم.

وقد اشترط النص الترخيص في إجراء التشطيبات الخارجية لما لهذه التشطيبات الخارجية من أثر على جمال وتنسيق الواجهات.(١)

وقد عرفت المادة الثانية من اللائحة التنفيذية للقانون التشطيبات الخارجية بأنها:

«هي تغطية واجهات المباني القائمة سواء المطلة على الطريق العام أو غير المطلة عليه بالبياض بأنواعه المختلفة أو التكسيات بالحجر الصناعي أو الحجر الطبيعي أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيت أو أي تكسيات أخرى، وكذلك أعمال الحليات أو الكرانيش، ولا تشمل التشطيبات الخارجية أعمال الدهانات».(٢)

ويراعى بصدد هذه التشطيبات الخارجية ما يلي:

١ - أن المقصود بها التشطيبات الخارجية أي التي تجرى بالمبنى من الخارج، أما التشطيبات الداخلية فلا تحتاج إلى ترخيص.

---

(١) المذكرة الايضاحية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦.

(٢) وقد ورد هذا التعريف في اللائحة التنفيذية الملغاة (الفقرة الأخيرة من المادة ٢٤ المضافة بالقرار الوزاري رقم ٣٥٧ لسنة ١٩٨٣).

٢- إن ايجاب الترخيص باجراء هذه التشطيبات إنما ينصرف إلى المبانى القائمة أو بمعنى آخر المبانى القديمة، أما المبنى الجديدة التى يجرى إنشاؤها فإن الترخيص الصادر بالبناء ينسحب على هذه التشطيبات الخارجية.

٣- أن الترخيص بإجراء التشطيبات الخارجية واجب بصفة مطلقة، سواء كان المبنى يطل على طريق عام أو طريق خاص أو بطل على أرض فضـاء.

(انظر فى تعريف الطريق العام والطريق الخاص بند ٤٠).

٤- أن اللائحة التنفيذية لم تحدد أنواع البياض الذى يستلزم الترخيص، وإنما تطلبت الترخيص للبياض بأنواعه المختلفة، كما أنها لم تذكر التكسيات التى تستوجب الترخيص على سبيل الحصر وإنما أتت بمجرد أمثلة لهـا.

٥- أن المقصود بأعمال الحليات، الديكورات الخارجية التى قد تحتاج إلى إجراء بعض الهدم ومن ثم قد تؤثر على سلامة المبنى أما الديكورات الداخلية التى لا تحتاج إلى إجراء ثمة هدم وبالتالى لا تؤثر على سلامة المبنى فلا تستوجب الترخيص(١).

أما الكرنيش فقد عرفته المادة (٢) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ - كما سنرى- بأنه: «أى عنصر زخرفى يبرز عن الحوائط».

٦- أن أعمال الدهان التى لا تستوجب الترخيص تشمل كافة أنواع الدهان ذلك أن اللائحة التنفيذية لم تحدد ثمة أنواع لها، ومن ثم تشمل الدهان بالزيت أو الجير أو الغراء الممزوجة بالاسبداج وغيرها.

الوضع بالنسبة لأعمال الترميم:

٢٢- (أ) المقصود بأعمال الترميم

المقصود بالترميم هو إصلاح الأجزاء المعيبة من المبنى أو ملحقاته سواء كان العيب نتيجة خطأ فى الإنشاء أو نتيجة خطأ فى الاستعمال، أو نتيجة تلف بسبب كثرة الاستعمال، أو بسبب الاستعمال العادى وما قد يتطلبه[1].

وقد عرفت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) أعمال الترميم بقولها:

«... أعمال الترميم فى حكم المادة الثالثة عشر «من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤» لا تجاوز ما يرد على المبنى من إصلاحات تقتضيها الضرورة لإزالة ما يعتوره من خلل- وهى لا تعنى القيام بإنشاءات جديدة.. الخ».

(طعن رقم ١٨١٦ لسنة ٢٩ق جلسة ١٩٦٠/٦/١٤)

(أيضاً طعن رقم ١٨١٥ لسنة ٢٩ق ذات الجلسة)

ويختلف الترميم عن الصيانة، فالصيانة هى ما يتطلبه ضمان الانتفاع بالمبنى وملحقاته للحفاظ عليه فى حالة تمكنه من استمرار الانتفاع به.

والصيانة قد تكون دورية من ناحية الخدمات التى تؤدى للمبنى أو ملحقاته (أى كوصف لهذه الخدمات)، ومن ناحية المقابل الذى يؤدى عنها.

---

(١) الدكتور المنجى ص٧٢.

(٢) الدكتور أحمد أبو الوفا التعليق على النصوص الإجرائية فى قانون إيجار الأماكن طبعة ١٩٨٢ ص٣٤- الدكتور المنجى ص٥٧.

وقد تكون الصيانة عامة بمعنى الإصلاحات الواجب القيام بها لإعادة تشغيل ماكينة مياه بالمبنى أو لضمان الانتفاع بالمبنى أو ملحقاته حتى يمكن استمرار الانتفاع به دون أضرار أو خطر كإصلاح المصعد أو درجات المبنى أو ماكينة رفع المياه أو باب المبنى الرئيسى(١) .

والترميم والصيانة لا يردان إلا على الأجزاء المشتركة من المبنى، دون الأجزاء التى تقع داخل كل وحدة من وحدات المبنى دون أن تشترك مع الوحدات الأخرى.

وقد أوردت المادة ٢٩ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أمثلة عديدة لأعمال الترميم والصيانة فنصت على أن:

يعتبر من أعمال الترميم والصيانة تطبيقاً للمادة (٥٥) من القانون المشار إليه الأعمال الآتية:

١- تدعيم وترميم الأساسات المعيبة.

٢- ترميم الشروخ بمبانى الحوائط وتنكيس الأجزاء المتآكلة أو المتفككة منها.

٣- تدعيم وتقوية الأعمدة الحاملة لأجزاء المبنى.

٤- تدعيم وتقوية الأسقف المعيبة بسبب الترخيم أو الميل أو التشريخ أو تآكل مواقع الارتكاز أو كسر الكمرات أو الكوابيل الحاملة لها.

٥- إصلاح وترميم التلف فى أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ الذى يؤدى إلى تسرب المياه للحوائط أو لأجزاء المبنى وبصفة خاصة الأساسات.

---

(١) الدكتور أبو الوفا ص٣٤ وما بعدها.

٦- إصلاح وترميم التالف من الأرضيات إذا كان هذا التلف من شأنه التأثير على سلامة البناء أو تعريض سكان الأدوار السفلى كلها أو بعضها للخطر.

٧- استبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكمرات والهياكل الحاملة لها.

٨- إصلاح أو استبدال التلف من الأعمال والتركيبات الكهربائية التى قد تؤدى إلى حوادث حريق أو إلى تعريض الأرواح للخطر.

٩- إصلاح وترميم خزانات وطلمبات المياه والأعمال والتركيبات الصحية للمياه والصرف- سواء منها المكشوف أو المدفونة- واستبدال الأجهزة والأدوات والأجزاء التالفة بها.

١٠- أعمال البياض والدهانات التى تستلزمها إعادة الحالة إلى ما كانت عليه فى الأجزاء التى تناولها الترميم أو الصيانة.

كما نصت المادة (٢٥) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه:

فى تطبيق أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يقصد بأعمال الصيانة العامة ما يلى:

١- تدعيم وترميم الأساسات المعيبة.

٢- ترميم الشروخ بمبانى الحوائط وتنكيس الأجزاء المتآكلة والمتفككة منها.

٣- تدعيم وتقوية الأسقف المعيبة بسبب الترخيم أو الميل أو التشريخ أو تآكل مواقع الارتكاز أو كسر الكمرات والكوابيل الحاملة لها.

٤- تدعيم وتقوية الأعمدة الحاملة لأجزاء المبنى.

٥- إصلاح وترميم التلفيات فى أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ والأسطح الذى يؤدى إلى تسرب المياه للحوائط أو لأجزاء المبنى وبصفة خاصة الأساسات.

٦- استبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكمرات والهياكل الحاملة لها.

٧- إصلاح واستبدال التالف من الأعمال والتركيبات الكهربائية الرئيسية التى يكون من شأنها أن تؤدى إلى حوادث أو حريق أو تعريض الأرواح للخطر وكذا إضاءة مدخل المبنى والسلالم.

٨- إصلاح وترميم وصيانة خزانات المياه وطلمبات المياه والمصاعد والأعمال والتركيبات الصحية الخارجية للمياه والصرف سواء منها المكشوفة أو المدفونة واستبدال الأجهزة والأدوات والأجزاء التالفة بها.

٩- أعمال الإصلاحات الخاصة بمدخل المبنى وصناديق البريد.

كما نصت المادة ٢٦ على أنه فى تطبيق أحكام القانون المذكور يقصد بأعمال الصيانة الدورية ما يلى:

١- إصلاح درج السلم المكسورة أو المتآكلة، وكسوة الأرضية فى السلالم والمداخل.

٢- أعمال البياض والدهانات لواجهات المبنى والشبابيك من الخارج وكذلك الأعمال التى تتطلبها إعادة الحال إلى ما كانت عليه فى الأجزاء التى تناولها الترميم والصيانة.

٣- استبدال الزجاج المكسور للسلم والمناور والمداخل.

٤- نزح الآبار والبيارات ومصارف المياه.

والملاحظ أن المادة (٢٩) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ جمعت بين أعمال الترميم والصيانة، كما جمعت المادة (٢٥) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بين أعمال الترميم وأعمال الصيانة العامة وأطلقت عليها «أعمال الصيانة العامة»، وقد أدى هذا إلى الخلط بين أعمال الترميم والصيانة وصعوبة التمييز بينها.

ولذلك لا مناص عند التفرقة بين أعمال الترميم والصيانة من الرجوع إلى التعريف الذى أوردناه لهذه الأعمال. فعلى ضوء هذا التعريف يعتبر إصلاح المصاعد وطلمبات المياه من أعمال الصيانة وترميم الشروخ بمبانى الحوائط وتنكيس الأجزاء المتآكلة والمتفككة منها من أعمال الترميم مثلاً.

٢٣- (ب) هل يحظر إجراء أعمال الترميم بدون الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم؟

أوردت المادة الرابعة- على النحو السالف بيانه تفصيلاً- الأعمال التى يحظر إقامتها دون الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ولم يرد ضمن هذه الأعمال، أعمال الترميم.

غير أن المادة ٢٢ من اللائحة التنفيذية للقانون الواردة بالفصل السابع فى «طلبات الترخيص والمستندات الواجب إرفاقها بها وإجراءات الجهة الإدارية حيالها» نصت على أن: «يقدم طلب الترخيص على النموذج المعد لذلك والمرفق بهذه اللائحة وفقاً به المستندات الآتية:

ثانياً: بالنسبة لأعمال التدعيم والترميم التى تمس الناحية الإنشائية:

١- استيفاء.. الخ.

ثالثاً: بالنسبة للأعمال التى لا تمس العناصر الإنشائية:

١ - ... الخ».

ومفاد ما نصت عليه هذه المادة أن اللائحة تشترط لإجراء أعمال الترميم الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة إلا أن حكمها فى هذا الشأن جاء مخالفاً لنص المادة الرابعة من القانون، والقاعدة فى التفسير أنه إذا تعارض تشريع أدنى مع تشريع أعلى، تعين تغليب التشريع الأعلى وإهدار التشريع الأدنى، وبالبناء على ذلك فإنه يتعين إهدار ما جاء باللائحة التنفيذية- الصادرة بقرار وزارى- والاعتداد بنص المادة الرابعة من القانون التى لا تحظر إقامة أعمال الترميم دون الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.(١)

---

(١) ولا يختلف الحكم فى ذلك عما كان عليه الوضع قبل تعديل الفقرة الأولى من المادة الرابعة بالقانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦، وطبقاً لأحكام اللائحة التنفيذية الملغاة. فرغم أن الفقرة المذكورة لم تنص على أعمال الترميم ضمن الأعمال التى يجب الحصول على ترخيص بإجرائها أو إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بها فقد نصت اللائحة التنفيذية فى المادة (٥١ المعدلة) الواردة فى الفصل السابع من الباب الثانى الخاص بطلبات الترخيص والمستندات التى ترفق بها ومواعيد البت فيها، على أن: «يقدم طلب الترخيص لإجراء الأعمال المنصوص عليها من المادة (٤) من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء على النموذج الخاص بالعمل المطلوب الترخيص به، ومرفقاً به المستندات الآية:
... الخ». ثم نص فى البند ثانياً: بالنسبة لأعمال التدعيم والترميمات التى تبلغ قيمتها ٥٠٠٠ جنيه فأكثر أو أعمال الترميمات أو التدعيم البسيطة مهما بلغت قيمتها إذا كانت تمس الناحية الإنشائية أو التكوين المعمارى للمبنى:
(١) استيفاء المستندات... الخ».
ثالثاً: بالنسبة لأعمال التدعيم والترميمات التى تقل عن ٥٠٠٠ جنيه وكذلك أعمال التشطيبات الخارجية:
(١) بيان واف... الخ».

ورغم أن المادة الرابعة من القانون لم تحظر إجراء أعمال الترميم دون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، إلا أنها - على نحو ما تقدم - حظرت أعمال التدعيم دون الحصول على ترخيص من الجهة المذكورة، والتدعيم- كما عرفناه من قبل- هو تقوية المبانى القائمة وإزالة ما بها من خلل باستعمال مواد البناء كالطوب والخرسانة والحديد والأخشاب وما شابهها، ومن ثم فإن التدعيم ليس إلا عملاً من أعمال الترميم التى يقصد بها إزالة الخلل، فالبناء لا يحتاج إلى التقوية إلا فى حالة إصابته بخلل فيقوم صاحب الشأن بإزالة هذا الخلل عن طريق تدعيمه أو ترميمه، ويساند هذا النظر أن المادة ٢٩ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نصت صراحة على اعتبار بعض أعمال التدعيم من أعمال الترميم (راجع البنود ١ ، ٣ ، ٤ ، ٧ من المادة المذكورة) ، كما نصت المادة ٢٥ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على اعتبار بعض أعمال التدعيم من أعمال الصيانة العامة (الترميم بالمفهوم الذى شرحناه سالفاً)- (راجع البنود ١ ، ٣ ، ٤ ، ٦ من المادة المذكورة) ، ويمكن القول بأن أعمال التدعيم تمثل النسبة الغالبة من أعمال الترميم.

ومحكمة النقض (الدائرة الجنائية) وإن كانت قد ذهبت إلى أنه لا يشترط لإجراء أعمال الترميم الحصول على ترخيص إلا أنها ذهبت إلى أن أعمال التدعيم تختلف عن أعمال الترميم، إذ قضت فى ظل القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن تنظيم المبانى **بتاريخ ١٩٦٠/٦/١٤ فى الطعن رقم ١٨١٦ لسنة ٢٩ق بأن:**

«... ذلك أن المادة الأولى من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ جرى نصها على أنه: «لا يجوز لأحد أن ينشئ بناء أو يقيم أعمالاً أو يوسعها أو يعليها أو يعدل فيها أو يدعمها... إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من السلطة القائمة على أعمال التنظيم»- كما تنص المادة ١٣ من ذلك القانون

على أنه فى حالة صدور قرار من وزير الشئون البلدية والقروية باعتماد خط التنظيم يحظر من وقت صدوره إجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خط التنظيم ويعوض أصحاب الشأن تعويضاً عادلاً- أما أعمال الترميم لإزالة الخلل وأعمال البياض فيجوز القيام بها- ويتضح من استعراض هذين النصين أن أعمال البناء والتعلية والتدعيم تستلزم الحصول على ترخيص لإجرائها وهى محظورة من وقت اعتماد خط التنظيم فى الأجزاء البارزة عن خط التنظيم - فيما عدا أعمال الترميم لازالة الخلل وأعمال البياض - وأعمال الترميم فى حكم المادة الثالثة عشر لا تجاوز ما يرد على المبنى من اصلاحات تقتضيها الضرورة لإزالة ما يعتوره من خلل- وهى لا تعنى القيام بانشاءات جديدة، كما أنها تختلف عن أعمال التدعيم التى يقصد بها تقوية البناء...الخ»[١].

(ذات المبدأ طعن رقم ١٨١٥ لسنة ٢٩ق بالجلسة المذكورة)[٢]

---

(١) وكان الحكم المطعون فيه الصادر من محكمة طنطا للجنح المستأنفة قد أخذ بوجهة نظرنا الواردة بالمتن.

(٢) كما قضت أيضاً بأن:

«وحيث أن ما أثاره الطاعن من ذلك صحيح، إذ يبين من الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه أنه حصل واقعة الدعوى بما مؤداه أن التهمة المسندة إلى الطاعن- وهى هدم مبنى داخل المدينة وغير آيل للسقوط بدون تصريح- ثابتة فى حقه مما أثبته مهندس التنظيم من أنه قام بهدم منزله من الداخل بالدور الأرضى والأول والثانى والعلويين بدون ترخيص، كما يبين مما أدلى به مهندس التنظيم بجلسة أول أكتوبر سنة ١٩٦٧ أمام محكمة أول درجة أن لدى الطاعن ترخيصاً بترميم المنزل. لما كان ذلك، وكان يبين من مرافعة الدفاع بالجلسة الأخيرة أمام المحكمة الاستئنافية أن دفاع الطاعن كان يقوم على أنه لم يهدم المنزل وأنه قام بترميمه فحسب، وطلب ندب خبير لمعاينته، وكانت المحكمة على الرغم من ذلك قد اقتصرت فى حكمها على مجرد القول بثبوت التهمة مما أثبته مهندس التنظيم دون أن تعرض لهذا الدفاع سواء =

٢٣ مكررا- الحظر المنصوص عليه بالمادة رهن بإقامة البناء أو الأعمال لا بملكيتها:

وقد أوضحت ذلك محكمة النقض (الدائرة الجنائية) فى حكم لها صادر فى ظل القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ ذهبت فيه إلى أن:

«وكان مناط الحظر الذى افترضه الشارع بعدم البناء فى أرض غير مقسمة طبقاً للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ فى شأن تقسيم المبانى، وكذا الإلزام بالحصول على ترخيص بالبناء رهناً باقامته لا بملكيته بحسب صريح نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى، فقد كان واجباً على المحكمة أن تنفى فعل البناء عن المطعون ضده حتى يستقيم قضاؤها ببراءته... الخ».

(طعن رقم ٥٥٧ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٦٧/٥/١٥)

٢٤- وجوب الحصول على الترخيص بالبناء ولو كانت الأرض غير مقسمة:

وفى هذا قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) بأن:

«لما كان ذلك، وكانت المادة الأولى من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى إذ نصت على أنه: «لا يجوز لأحد أن ينشئ بناء أو ... إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم...» فقد جاء نصها عاماً وليس فيه ما يفيد قصر الالتزام بالحصول على الترخيص عن الأبنية التى تقام على الأراضى المقسمة طبقاً لأحكام هذا القانون دون غيرها، بل أن الترخيص يصرف - كما نصت على

= بتحقيقه أو إبداء الرأى فيه، وكان هذا الدفاع جوهرياً ومن شأنه- لو صح - أن يؤثر فى مركز الطاعن من الاتهام، فإن حكمها يكون معيباً بالإخلال بحق الدفاع والقصور فى البيان متعيناً نقضه والإحالة، دون حاجة لبحث وجوه الطعن الأخرى».

(نقض جنائى طعن رقم ٣١ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٥/٢/١٧)

ذلك المادة الثالثة من القانون السالف الذكر- متى ثبت أن مشروع البناء أو الأعمال المطلوب إقامتها، مطابقة للشروط والأوضاع المنصوص عليها فى هذا القانون والقرارات المنفذة له ومن ثم فإن تعذر الحصول على ترخيص بالبناء لإقامته على أرض غير مقسمة بالمخالفة لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ فى شأن تقسيم الأراضى لا يعفى من تبعة إقامته بغير ترخيص على خلاف أحكام القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى...».

(طعن رقم ٩٤٥ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٢/١١/٢٦- ذات المبدأ طعن ٥٣٣ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٦٧/٤/١٠- طعن ٥٥٦ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٦٧/٥/١٥ - طعن ٥٥٧ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٦٧/٥/١٥- طعن ١٤٦ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٦٧/٦/١٣)

٢٤مكرر: الحظر المنصوص عليه بالأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦:

رددت المادة الأولى بند (١) من الأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ (المعمول به من ١٩٩٦/١١/١) الحظر الوارد بالمادة الرابعة من القانون عدا إجراء (التشطيبات الخارجية)، وأضافت إلى الحظر المذكور (هدم المبانى) كما سنرى. وبالتالى فإن إجراء التشطيبات الخارجية دون ترخيص يعاقب عليه بمقتضى القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل) فقط دون الأمر العسكرى.

هل يشترط الحصول على ترخيص بالهدم؟

٢٥- (أ) المقصود بالهدم:

الهدم هو إزالة المبانى القائمة حتى سطح الأرض، سواء كانت سليمة أو آيلة للسقوط ويكون الهدم كلياً إذا شمل المبنى جميعه، ويكون جزئياً إذا اقتصر على جزء فقط من المبنى ويترتب على الهدم عدم صلاحية المبنى أو الجزء المهدوم منه للاستعمال.

وقد عرفت محكمة النقض - الدائرة الجنائية - الهدم بقولها:

«... إن المراد بالمبنى فى خصوص تنظيم هدم المبانى كل عقار مبنى يكون محلاً للانتفاع والاستغلال أياً كان نوعه، وإن المقصود بالهدم

إزالـته كـلا أو بعضـاً على وجه يصير معه الجـزء المهـدوم غير صـالح للاسـتعمال فيمـا أعـد لـه».

(طعن رقم ١٠٥٥ لسنة ٣٥ق جلسة ١٩٦٥/١١/١)

(راجع أيضاً طعن رقم ٨٧٩ لسنة ٣٩ق جلسة ١٩٧٠/٤/١٣ منشور ببند ٢١)

٢٦- (ب) الهدم فى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ قبل تعديله بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦:

كانت الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ قبل تعديلها بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ تدرج ضمن الأعمال الواردة بها والتى يحظر القيام بها بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم (هدم المبانى).

وفى هذا تقول المذكرة الإيضاحية للقانون: «ويسرى الحظر أيضاً على أعمال الهدم للمبانى والمنشآت القائمة سواء كانت آيلة أو غير آيلة للسقوط لأن هذه العملية تحتاج بدورها لرقابة فنية ولاتخاذ احتياطات عديدة للوقاية أثناء الهدم»(١).

---

(١) **كما جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ (الملغى) أن:**
«ويسرى الحظر أيضاً على أعمال الهدم للمنشآت القائمة سواء كانت سليمة أو آيلة للسقوط وبها خلل يخشى منه لأن هذه العملية تحتاج لرقابة فنية ولاتخاذ احتياطيات معينة لوقاية المبانى المجاورة والمارة والسكان والجيران وأملاكهم وما قد يكون فى باطن الأرض أو الشوارع من أجهزة ومنشآت المرافق».
أما الحفر الذى يتم بغير غرض البناء، لا يعتبر من قبيل الهدم فلا يلزم ترخيص لإجرائه، لأن الحفر يعنى إزالة أشياء كائنة تحت سطح الأرض، أما إذا كان الحفر بقصد البناء أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها فإن الترخيص الصادر بذلك ينسحب عليه بالتالى.

٢٧- (جـ) الهدم فى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بعد تعديله بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦:

عدلت الفقرة الأولى من المادة الرابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ وقد أسقطت الفقرة بعد تعديلها أعمال (هدم المبانى) التى كانت واردة بالفقرة ضمن الأعمال المحظور إجراؤها بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

وبالتالى أصبح لا يشترط للهدم الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

وقيل فى تبرير حذف (الهدم) من الأعمال الواردة بالمادة– أن هناك قانوناً قائماً ينظم عملية الهدم هو القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ وأن الدولة بصدد تطوير هذا القانون[١] .

---

(١) فقد صرح السيد المستشار وزير العدل أثناء مناقشة المادة بمجلس الشعب بأن: «حذف الهدم من مشروع القانون ليس مقصوداً به ألا يعطى ترخيص بالهدم، ولكن المقصود من ذلك أن هناك قانوناً قائماً ينظم عملية الهدم، هو القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١، ونحن بصدد تطويره أيضاً، لكى يتمشى مع التيسير المطلوب».

(مضبطة مجلس الشعب الطبعة المؤقتة الجلسة (٧٠) بتاريخ ١٨ يونية سنة ١٩٩٦ ص٤٠)

وقد قدم اقتراح بمجلس الشعب من العضو فاروق سعد الديب يقضي بعودة كلمة «أو هدمها» الواردة فى نص المادة قبل التعديل بحيث يكون الترخيص واجباً فى حالة الهدم أيضاً.

إلا أن المجلس لم يوافق على هذا الاقتراح.

(مضبطة مجلس الشعب الطبعة المؤقتة الجلسة (٧٠) بتاريخ ١٨ يونية سنة ١٩٩٦ ص٤٤)

والقانون الأخير كما سنرى لا يشمل جميع حالات هدم المبانى، وإنما هو مقصور على بعض الحالات فقط.

وعلى ذلك لا يشترط الحصول على ترخيص فى حالة البناء إذا تبين أثناء التنفيذ وجود بعض العيوب الفنية أو أخطاء فى التصميم أو أن المقاول خالف بعض المواصفات أو الرسوم إذا قام المالك بهدم العقار كله أو بعضه، وينطبق ذلك على التعلية.

٢٨- (د) الهدم فى القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ فى شأن تنظيم هدم المبانى:

تنص المادة الأولى من القانون على أن: «يحظر داخل حدود المدن هدم المبانى غير الآيلة للسقوط، وهى التى لا يسرى عليها القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه إلا بعد الحصول على تصريح بالهدم وفقاً لأحكام القانون».

والقانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه هو الذى كان ينظم المنشآت الآيلة للسقوط، أما الآن فينظم هذه المنشآت الفصل الثانى من الباب الثانى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وواضح من النص أن الحظر يشمل المبانى غير الآيلة للسقوط أما إذا كان المبنى آيلاً للسقوط فإنه ينأى عن الحظر المنصوص عليه بالمادة المذكورة.

وبالترتيب على ذلك قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) بأن:

«تنص المادة الأولى من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ فى شأن تنظيم هدم المبانى على أن:

«يحظر داخل حدود المدن هدم المبانى غير الآيلة للسقوط وهى التى لا يسرى عليها القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ إلا بعد الحصول على ترخيص وفقاً لأحكام هذا القانون».. كما تنص المادة الأولى من القانون ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ - المعدل بالقانون رقم ٢٨٩ لسنة ١٩٥٦ - على أنه: «يعد آيلاً للسقوط كل بناء أو سياج أو نصب أو غير ذلك من منشآت إذا كان يخشى من سقوطه أو سقوط جزء منه مما يعرض حياة السكان أو الجيران أو المارة أو المنتفعين بالطرق أو أصحاب حقوق الارتفاق وغيرهم».. ولما كان الطاعن قد دفع التهمة الثانية الموجهة إليه الخاصة بهدم البناء قبل الحصول على موافقة لجنة توجيه أعمال البناء والهدم فى كلتا درجتى التقاضى بأن العقار موضوع الدعوى كان آيلاً للسقوط ومتخرباً ومهجوراً ودعم دفاعه بمستندات قدمها ومن بينها تقرير استشارى بحالة البناء، إلا أن الحكم المطعون فيه لم يعرض للدلالة المستندات المقدمة من الطاعن ولم يرد على هذا الدفاع بما ينفيه أو يحققه بلوغاً لغاية الأمر فيه»، وكان هذا الدفاع جوهرياً، فقد كان يتعين على الحكم المطعون فيه أن يمحصه وأن يتحقق قبل الحكم فى الدعوى مما إذا كان المبنى متخرباً بحيث يعتبر آيلاً للسقوط من عدمه حتى تستطيع محكمة النقض أن تراقب صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صار إثباتها بالحكم»..

«طعن رقم ١٧٨٤ لسنة ٣٥ق جلسة ١٧ يناير ١٩٦٦ - ذات المبدأ طعن رقم ١٩٣٥ لسنة ٣٤ق جلسة ١٩٦٥/٢/٨»

ولما صدر القانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٦٥ نص فى الفقرة الثانية من مادته الأولى على أن:

«كما يوقف العمل بتصاريح الهدم الصادرة طبقاً لأحكام القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ فى شأن تنظيم هدم المبانى إذا كانت متعلقة بمبان سكنية»..

والنص الأخير وقد قرر وقف العمل بتصاريح الهدم الصادرة طبقاً لأحكام القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ إذا كانت متعلقة بمبان سكينة فإنه يقرر من باب أولى منع إصدار تصاريح هدم المباني السكنية في المستقبل، ويبقى العمل باصدار تصاريح هدم بالنسبة للمباني غير السكنية(١) .

ونعرض لأحكام هذا القانون تفصيلاً فيما يأتي:

١- يجب أن يكون المبنى كائناً داخل إحدى المدن:

قصرت المادة الأولى من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٦١ ترخيص الهدم على المباني الكائنة في حدود المدن(٢) ، أما المباني الكائنة داخل حدود القرى فلا يستلزم هدمها الحصول على ترخيص طبقاً لأحكام القانون المذكور.

٢- شروط الموافقة على طلب التصريح بالهدم:

تنص المادة ٣ من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٦١ على أنه «يشترط للموافقة على طلب التصريح بالهدم أن يكون قد مضى على إقامة المبنى أربعون عاماً على الأقل إلا إذا رأت اللجنة التجاوز عن هذا الشرط لاعتبارات تتعلق بالصالح العام» .

فيشترط للموافقة على طلب التصريح بالهدم أن يكون قد مضى على إقامة المبنى أربعون عاماً على الأقل، إلا أن المادة خولت اللجنة المختصة الحق في التجاوز عن هذا الشرط، إذا رأت أن في هدم المبنى الذى لم يبلغ عمره أربعين عاماً ما يحقق الصالح العام.

وليس معنى هذا أنه إذا تجاوز عمر المبنى أربعين عاماً، كانت اللجنة ملزمة بالتصريح بهدمه، وإنما يكون للجنة رغم هذا سلطة تقديرية في الموافقة على التصريح، فلها ألا تصرح بالهدم إذا تعارض ذلك مع

(١) راجع مؤلفنا موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في إيجار وبيع الأماكن الخالية جـ٢ طبعة ١٩٩٦ ص١٦.

(٢) نقض جنائي طعن رقم ١٩٣٥ لسنة ٣٤ق ١٩٦٥/٢/٨ .

الصالح العام، فمدة الأربعين عاماً هى مدة يجب أن يعمرها المبنى على الأقل قبل هدمه ولا مانع من أن يعمر أكثر من ذلك طالما كان الصالح العام يقضتى ذلك[١].

٣- الجهة المختصة بإصدار ترخيص الهدم:

تختص بنظر طلبات الهدم لجنة تشكل فى كل محافظة على الوجه الآتى:

(أ) ممثل وزارة الإسكان والمرافق فى المجلس التنفيذى للمحافظة (مجلس المحافظة سابقاً)[٢]. (رئيساً)

(ب) عضو من المجلس التنفيذى للمحافظة (مجلس المحافظة سابقاً) ينتخبه المجلس لمدة سنة قابلة للتجديد. (عضواً)

(جـ) أحد المهندسين المختصين بالمحافظة يصدر باختياره قرار من المحافظ. (عضواً)

---

(١) العطار فى تشريعات تنظيم المبانى- وفى هذا المعنى مصر الابتدائية ١٩٥٧/١٢/٢٦ (مشار إليه فى مرقس شرح قانون إيجار الأماكن جـ٢ الطبعة الثامنة ص٦٦٢ وما بعدها هامش ٨)- ويرى العطار أن الحكم الوارد بالمادة ينقصه ضابط آخر هو أن يوضع حد أقصى لعمر البناء إلى جانب الحد الأدنى وهو أربعون عاماً، بحيث إذا بلغ البناء هذا الحد الأقصى وطلب المالك هدمه لم يكن للجنة خيار فى رفض طلبه أو تعديله ويتعين عليها قبوله.

(٢) راجع المادة ١/٥٦ من القرار بقانون ٥٧ لسنة ١٩٧١ فى شأن الإدارة المحلية والمادة ٣٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون الإدارة المحلية ثم المادة ٣٢ من القرار بقانون ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية (المعدل).

وتزاول هذه اللجنة أعمالها طبقاً للأوضاع التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والمرافق.

(راجع أحكام القرار الجمهورى رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٧٢، والقضاء بعدم دستوريته بمؤلفنا موسوعة الفقه والقضاء والتشريع فى ايجار وبيع الأماكن الخالية جـ٢ الطبعة السادسة سنة ١٩٩٦ ص٦١ وما بعدها)

وتصدر اللجنة قراراتها بالقبول أو التعديل أو الرفض، ولا تكون قراراتها نافذة إلا بعد اعتمادها من المحافظ، وفى حالة اعتراضه عليها يعرض المحافظ الأمر على وزير الإسكان والمرافق ويكون قراره فى ذلك نهائياً. (م٢ من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١).

٤- شكل الطلب:

يقدم طلب التصريح بالهدم إلى اللجنة المختصة من مالك البناء موقعاً عليه ومن مهندس نقابى ويتضمن الطلب بيان موقع المبنى والبيانات الأخرى التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والمرافق.

ويؤدى عن الطلب رسم نظر قدره خمسة جنيهات (م٤).

٥- الطعن في قرار اللجنة:

اللجنة المختصة بنظر طلبات التصريح بالهدم المنصوص عليها فى المادة (٢) من القانون لجنة إدارية، ومن ثم فإن القرارات التى تصدرها هى قرارات إدارية ويكون الطعن فى القرار الصادر منها بعد اعتماده من المحافظ أو الوزير المختص بالإسكان بحسب الأحوال أمام محكمة القضاء الإدارى.

وفى هذا قضت محكمة طنطا الابتدائية بتاريخ ١٩٨٢/٢/١٧ فى الدعوى رقم ٣٧٥٢ لسنة ١٩٧٩ بأن:

«وحيث أن لجنة تنظيم هدم المبانى التى أنشئت بالقانون ٨٧١ لسنة ١٩٦١ الصادر فى شأن تنظيم هدم المبانى غير الآيلة للسقوط تختص باصدار تصاريح الهدم... إلخ.

وحيث أنه متى كان ذلك، وكان القرار المذكور قراراً إدارياً تكاملت أركانه وشروط صحته ومن ثم فإن القرار المذكور ليس من قبيل القرارات التى يجوز الطعن عليها أمام هذه المحكمة وفق المادتين ٩٥، ٨١ من القانون ٩٤ لسنة ١٩٧٧ كما لا تختص المحاكم العادية بالحكم بإلغاء ذلك القرار - باعتباره قراراً إدارياً - أو تأويله أو وقف تنفيذه أو بما يمسه فى هذا الشأن ولو كان هذا القرار مخالفاً للقوانين واللوائح إذ أن ذلك الأمر ليس فى حدود ولايتها وإنما داخل فى الاختصاص الولائى للقضاء الإدارى الذى ينعقد له وحده الاختصاص بنظره الأمر الذى تقضى معه المحكمة ومن تلقاء نفسها عملاً بالمادة ١٠٩ مرافعات بعدم اختصاصها ولائياً بنظر الدعوى... وتأمر المحكمة بإحالة الدعوى بحالتها إلى المحكمة المختصة (م١١٠ مرافعات) مع مراعاة ما تقضى به المادة ١١٣ مرافعات».

وغنى عن البيان أنه يجوز التظلم من قرار المحافظ باعتماد قرار اللجنة أمام الوزير المختص بالإسكان طبقاً للأحكام العامة فى التظلم الإدارى، أما القرار الذى يصدر من الوزير فهو نهائى ولا يجوز التظلم منه.

٦- نفاذ قرار اللجنة:

قرار اللجنة يصبح نافذاً بعد اعتماده من المحافظ أو من وزير الإسكان إذا رأى اعتماده بعد اعتراض المحافظ.

٧- جزاء هدم المبني دون تصريح من اللجنة المختصة:

نصت على هذا الجزاء المادة (٧) من القانون، وبمقتضى هذه المادة يعاقب مالك المبنى الذى يهدم دون تصريح من اللجنة المختصة بغرامة تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم.. ويجوز بالإضافة إلى هذه الغرامة توقيع عقوبة الحبس مدة لا تزيد على سنة.

ويعاقب المقاول الذى يقوم بالهدم بغرامة تعادل نصف قيمة المبنى.

وتوقع هذه العقوبات دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها فى القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ (والذى حل محله الآن القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ قبل تعديله بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦)[١].

ولما كانت هذه الجريمة وجريمة هدم بناء بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم قوامهما فعل واحد يكون الجريمتين ومن ثم يتعين توقيع عقوبة واحدة على المالك هى عقوبة الجريمة الأشد (م٣٢/١ عقوبات).

ولما كانت المادة ٢٢ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (معدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ وقبل تعديلها بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦) تعاقب على جريمة هدم بناء بدون ترخيص بالحبس وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقوبتين، فإن عقوبة هذه الجريمة تكون الأشد باعتبار أن حدها الأقصى الحبس ثلاث سنوات (م١٨ عقوبات)، وقد رأينا أن القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ألغى تجريم هذا الفعل.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«جريمة هدم البناء بدون تصريح من لجنة تنظيم أعمال الهدم وجريمة هدمه بدون ترخيص من السلطة القائمة على شئون التنظيم وإن كانت كل منهما تتميز بعناصر مختلفة إلا أن قوام الفعل المادى المكون للجريمتين واحد وهو هدم البناء على نحو مخالف للقانون. وإذ كانت الواقعة المادية التى رفعت بها التهمة الأولى على المطعون ضدها قد ترتب عنها جريمتا هدم البناء بغير تصريح من لجنة تنظيم أعمال الهدم، وهدم البناء بغير ترخيص من السلطة المختصة بشئون التنظيم. وكان توافر أركان الجريمة الأولى ما يقتضى - طبقاً للمادة الخامسة من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ - قيام الجريمة الثانية فإنه كان المتعين على المحكمة أن تفصل فى الدعوى على هذا الأساس وتنزل عليها حكم القانون، وليس فى هذا إضافة لواقعة جديدة لم ترفع بها الدعوى ابتداء مادامت الواقعة المادية المتخذة أساساً لها من الجريمتين هى- كما تقدم القول- بذاتها التى أقيمت بها الدعوى، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ التفت عن جريمة هدم البناء بدون ترخيص من السلطة القائمة على أعمال التنظيم يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون مما يتعين معه نقضه».

(نقض جنائى طعن رقم ١٨٠٨ لسنة ٣٧ق ١٩٦٧/١٢/١١)

٢- «المقرر أن محكمة الموضوع لا تتقيد بالوصف الذى تسبغه النيابة العامة على الفعل المسند إلى المتهم بل من واجبها أن تمحص الواقعة المطروحة عليها بجميع كيونها وأوصافها وأن تطبق عليها نصوص القانون تطبيقاً صحيحاً، ذلك أنها وهى تفصل فى الدعوى غير مقيدة بالواقعة فى نطاقها الضيق المرسوم فى وصف التهمة

المحالة عليها بل أنها مطالبة بالنظر فى الواقعة الجنائية على حقيقتها كما تبينتها من عناصرها المطروحة عليها ومن التحقيق الذى تجريه بالجلسة. ولما كانت جريمة هدم البناء بدون تصريح من لجنة أعمال الهدم وجريمة هدم البناء بدون ترخيص من السلطة القائمة على شئون التنظيم- وإن كانت كل منهما تتميز بعناصر مختلفة- إلا أن قوام الفعل المادى المكون للجريمتين واحد وهو هدم البناء على وجه مخالف للقانون.

وإذ كانت الواقعة المادية التى رفعت عنها الدعوى الجنائية على الطاعن قد ترتب عنها جريمتا هدم البناء بغير تصريح من لجنة تنظيم أعمال الهدم وهدم البناء بغير ترخيص من السلطة المختصة بشئون التنظيم وكان فى توافر أركان الجريمة الأولى ما يقتضى- طبقاً للمادة الخامسة من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١- قيام الجريمة الثانية، فإن على المحكمة أن تفصل فى الدعوى على هذا الأساس وتنزل عليها حكم القانون وليس فى هذا إضافة لواقعة جديدة لم ترفع بها الدعوى ابتداء مادامت الواقعة المادية المتخذة أساساً لهاتين الجريمتين هى- كما تقدم القول- بذاتها التى أقيمت بها الدعوى».

(طعن رقم ٩٢ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٣/٣/٢٥)

ويجب على الحكم الصادر بالإدانة أن يبين قيمة البناء الذى يلزم المتهم قيمته وإلا كان معيباً[١].

والغرامة عقوبة أصلية لم يراع فيها معنى التعويض أو التأديب ومن ثم فإنه يجوز إيقاف تنفيذها عملاً بالمادة (٥٥) من قانون العقوبات[٢].

(١) نقض جنائى طعن رقم ١٧٨٤ لسنة ٣٥ق ١٧ يناير ١٩٦٦.

(٢) نقض جنائى طعن رقم ١٧٨٤ لسنة ٣٥ق ١٧ يناير ١٩٦٦.

٢٩- (هـ) الهدم في الأمر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٩٢[١]:

نصت المادة ١/١ من أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العـام رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ على أن «يحظر ارتكاب أى فعل من الأفعـال الآتيـة:

«١- التخريب أو التعييب أو الإتلاف عمداً أو **الهدم بغير ترخيص لأى مسكن أو مبنى لجعله كله أو بعضه غير صالح للانتفاع فيما أعد له، أو لإخلائه من شاغليه، أو لإزالته».**

فالفقرة المذكورة تحظر هدم أى مسكن أو مبنى بغير ترخيص، وهى وإن لم تحدد الجهة المنوط بها إصدار الترخيص. فإنها تكون رجوعاً إلى الأصل الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

وهذه المادة تتطلب قصداً جنائياً خاصاً لدى الجانى يتمثل فى ارتكابه الفعل بقصد جعل المبنى كله أو بعضه غير صالح للانتفاع به فيما أعد له أو بقصد إخلائه من شاغليه أو إزالته، ومن ثم لا يسرى النص على من يقوم بدون ترخيص بهدم حائط يفصل بين حجرتين بشقة إذا كان ذلك بقصد التوسعة أو التعديل. وحكم الفقرة عام التطبيق فهو يشمل هدم أى مبنى ولو كان آيلاً للسقوط.[٢]

---

(١) الجريدة الرسمية العدد ٤٣ (مكرر) فى ٢٤ أكتوبر سنة ١٩٩٢.

(٢) وقد جاء فى ديباجة هذا الأمر: «وصوناً للأمن وتحقيقاً لما تقتضيه ضرورات المحافظة على النظام العام، ودرءا لاستغلال كوارث الطبيعة فى العدوان على الأموال العامة والخاصة والعبث بأرواح الناس وسلامتهم».

فقد صدر هذا الأمر بعد واقعة الزلزال السابقة على صدوره سداً لاحتياجات تشريعية ظهرت بعد الزلزال ونتج عنها ظهور بعض أنماط السلوك المخالف مما أدى إلى تهدم بعض المبانى أو وفاة بعض الأشخاص أو استغلال لظروف الزلزال من الحصول على فوائد عينية منها الحصول على مسكن جديد...

وتعاقب المادة الثانية من الأمر العسكرى على هذه الجريمة مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر بالسجن مدة لا تقل عن سبع سنوات (فقرة أولى) .

وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التى لا تقل مدتها عن سبع سنوات إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص أو إذا ارتكب الجانى فى سبيل إتمام جريمته تزويراً أو استعمل فى ذلك محرراً مزوراً (فقرة ثانية) .

وهذه الجريمة جناية.

ومن ثم إذا توافر القصد الجنائى الخاص الذى تتطلبه هذه المادة، وكانت الواقعة متعلقة بأحد الأماكن غير السكنية داخل المدن، فإنه يجب توقيع عقوبة واحدة على الجانى هى العقوبة الواردة بالأمر العسكرى باعتبارها العقوبة الأشد (م٣٢/١ عقوبات) .

٢٩ مكررا- (و) الهدم فى الأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦:

حظرت المادة الأولى (بند١) من الأمر هدم المبانى قبل الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة.

وهذه المادة لاتستلزم سوى القصد الجنائى العام الذى يتمثل فى العلم والإرادة. فيسرى حكم المادة على هدم أى جزء من المبنى ولو كان جدارا فاصلا بين حجرتين.

---

(١) وفى هذا قرر السيد وزير الإدارة المحلية أثناء مناقشة المادة بمجلس الشعب:
«... فالقانون القديم- أو المعمول به حالياً- قد استثنى الهيئات الحكومية وغيرها من شروط الحصول على ترخيص، وهذه إضافة أساسية لمشروع القانون المعروض على حضراتكم، لقد ألغت هذه المادة الاستثناء الذى كانت تتمتع به المبانى الحكومية وأصبحت الحكومة والهيئات شأنها شأن الأفراد ملزمة بالحصول على ترخيص... إلخ» .
(مضبطة مجلس الشعب الجلسة (٧٠) فى ١ يونية ١٩٩٦ ص٣٨)
وما قرره السيد الوزير من أن القانون قبل التعديل كان يستثنى الهيئات الحكومية من شروط الحصول على ترخيص كان قاصراً على فترة سريان القرار =

٣٠- المخاطبون بأحكام المادة الرابعة من القانون والمادة الأولى من الأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦:

الحكم الواردة بالمادة الرابعة حكم عام، ولذلك فهو يسرى على أفراد وهيئات القطاع الخاص والجميعات التعاونية والوزارات والمصالح الحكومية[١] ووحدات الإدارة المحلية والهيئات العامة وشركات القطاع العام وشركات قطاع الأعمال العام.

وكانت المادة الرابعة تتضمن فقرة (ثانية) تنص على ذلك إذ جرت على أن: «ويسرى هذا الحكم على كل من ينشىء أى مبنى أو يقيم أو يجرى أى عمل من الأعمال المنصوص عليها فى الفقرة السابقة سواء كان من أفراد أو هيئات القطاع الخاص أو الجمعيات التعاونية أو الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام». إلا أن هذه الفقرة ألغيت بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

وقد قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) فى ظل القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن تنظيم المبانى بأن:

«جاء نص المادة الأولى من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن تنظيم المبانى مطلقاً من كل قيد، وليس فيه ما يفيد قصر الرخصة على الأبنية التى تقام على الأملاك الخاصة دون العامة مادام الشارع قد أوجب فى هذه المادة الحصول على ترخيص لكل بناء يراد إقامته أو تعديله أو هدمه أو غير ذلك من الأعمال التى أشار إليها النص، أما المادة الثالثة من القانون فليس فى صياغتها ما يفيد تخصيص عموم الحكم الوارد فى المادة الأولى، إذ أن الشارع إنما قصد بهذه المادة بيان حكم الأحوال الغالبة فى أعمال التنظيم، وهى التى يكون فيها مالك الأرض هو نفسه صاحب البناء الذى يطلب عنه الترخيص».

(طعن رقم ٢٣٢٣ لسنة ٣٠ق جلسة ١٩٦١/٣/١٣)

= الوزارى رقم ١١١ لسنة ١٩٨٤ بتعديل اللائحة التنفيذية للقانون (الملغاة)، إذ أخضعها القرارات الوزارية رقم ٢٥٢ لسنة ١٩٨٨ رقما ٧٨ لسنة ١٩٩٣، ٤٢٤ لسنة ١٩٥٥ لشرط الترخيص (انظر فى التفصل البند التالى).

وقد نصت المادة الأولى من الأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ على هذا الحظر بالنسبة للملاك والمستأجرين وسائر الأفراد وهيئات القطاع الخاص، والجمعيات التعاونية، والأندية والاتحادات والنقابات، وكذا وزارات الحكومة، ومصالحها، وأجهزتها ووحدات الإدارة المحلية، والهيئات والمؤسسات العامة، وهيئات وشركات القطاع العام.

فهى قد فصلت ما أجملته المادة الرابعة من القانون.

٣٠ مكررا - هل كان يشترط الحصول على ترخيص بالنسبة للمبانى الخاصة بالوزارات والمصالح العامة والهيئات العامة ووحدات الإدارة المحلية قبل العمل القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦؟

رأينا فيما سلف أن المادة الرابعة من القانون قبل تعديلها بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ كانت تنص على أنه لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو إخطارها بذلك، وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

واردفت فقرتها الثانية (الملغاة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦) بسريان حكم الفقرة الأولى على الأفراد أو هيئات القطاع الخاص أو الجمعيات التعاونية أو الوزارات أو المصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام.

ومفاد ذلك أن المادة كانت تتطلب الترخيص بإنشاء المبانى أو إقامة الأعمال فى بعض الحالات وكانت تكتفى فى البعض الآخر بمجرد إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بإنشاء المبانى أو إقامة الأعمال، وأنها قد عهدت إلى اللائحة التنفيذية بتحديد هذه الحالات جميعاً.

ولما صدرت اللائحة التنفيذية للقانون (الملغاة) لم تتطلب من الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام مجرد الإخطار بإنشاء المبانى أو إقامة الأعمال، وجاء نص المادة (٥٢) منها واضحاً فى وجوب صدور ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمبانى

والأعمال التى تقيمها هذه الجهات بنصها على أن: «تسرى الأحكام المنصوص عليها فى المادة ٥١- التى نصت على المستندات الواجب إرفاقها بطلب الترخيص- بالنسبة للطلبات المقدمة من الوزارات والمصالح العامة والهيئات العامة وشركات القطاع العام والوحدات المحلية، وذلك فيما عدا البيانات والمستندات المنصوص عليها فى البنود أرقام ٣، ٦، ٧، ٩، ١٠، ١٢ من الفقرة أولاً من المادة (٥١).

وقد افتت إدارة الفتوى لوزارة التعمير والإسكان بتاريخ ١٩٨٤/٧/١٥ (ملف رقم ٧٦٤/٦/٣٨) «بخضوع المنشآت التى تقيمها الحكومة لقواعد الترخيص من الجهة الإدارية المختصة».

إلا أنه قد صدر بعد ذلك القرار الوزارى رقم ١١١ لسنة ١٩٨٤[(١)] وعدل نص المادة (٥٢) من اللائحة وأصبح نصها الآتى:

«على الوزارات والأجهزة والمصالح العامة والهيئات العامة وهيئات وشركات القطاع[(١)] ووحدات الإدارة المحلية أن تخطر الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بموعد تنفيذ المبانى والإنشاءات والمشروعات الخاصة بها قبل البدء فى التنفيذ بشهر على الأقل وذلك بخطاب مسجل أو عن طريق التسليم باليد.

---

(١) الوقائع المصرية العدد ٢٩٥ فى ٢٦ ديسمبر ١٩٨٤.

(٢) وينظم هيئات القطاع العام القانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٨٣ باصدار قانون فى شأن هيئات القطاع العام وشركاته. وتنشأ هيئات القطاع العام بقرار من رئيس الجمهورية وتكون لها الشخصية الاعتبارية، وتعتبر من أشخاص القانون العام (م٢)، وتقوم هيئات القطاع العام فى مجال نشاطها ومن خلال الشركات التى تشرف عليها بالمشاركة فى تنمية الاقتصاد القومى والعمل على تحقيق أهداف خطة التنمية طبقاً للسياسة العامة للدولة وخططها. ويتولى الوزير المختص عن طريق هيئات القطاع العام المتابعة للتنفيذ السياسة العامة للدولة فى مجالات نشاط هذه الهيئات ومتابعة تنفيذ خطة الدولة فى هذه المجالات (م١).

ويجب أن يرفق بالإخطار المستندات المنصوص عليها في البنود أرقام «٣» و«٤» و«٥» و«٨» من الفقرة أولاً من المادة ١١ من هذه اللائحة.

ويعتبر الاخطار بالصورة المتقدمة بمثابة ترخيص بالبناء»..

وبذلك يكون هذا النص قد أعفى الوزارات والأجهزة والمصالح العامة والهيئات العامة وهيئات وشركات القطاع العام ووحدات الإدارة المحلية من الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمباني وأعمال البناء الأخرى التي تقيمها، واكتفى بالنسبة لها بإخطار الجهة المذكورة بموعد تنفيذ المباني والأعمال، مع ارفاق بعض المستندات بالإخطار.

ثم صدر القرار الوزاري رقم ٢٥٢ لسنة ١٩٧٨[١] وعدل المادة «٣٥» من اللائحة على الوجه التالي:

«على الوزارات والأجهزة والمصالح العامة والهيئات العامة وهيئات وشركات القطاع العام ووحدات الحكم المحلي أن تخطر الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بموعد تنفيذ المباني والإنشاءات والمشروعات الخاصة بها قبل البدء في التنفيذ بشهر على الأقل وذلك بخطاب مسجل أو عن طريق التسليم باليد.

ويجب أن يرفق بالإخطار المستندات المنصوص عليها في البنود أرقام «٣»، «٤»، «٥»، «٨» من الفقرة أولاً من المادة ١١ من هذه اللائحة.

وعلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فور تلقي الإخطار المنصوص عليه في الفقرة الأولى من هذه المادة أن تقوم بدراسة الموقع من الناحية التخطيطية ومراجعة الرسومات الهندسية والتأكد من مطابقتها لأحكام القانون

---

(١) الوقائع المصرية العدد ١٦٦٩ في ٣١ يوليه سنة ١٩٧٨..

وهذه اللائحة وإخطار الجهة ذات الشأن خلال أسبوع على الأقل من تلقى الإخطار بما يلى:

(أ) بالموافقة على الموقع والأعمال فى حالة مطابقتها لأحكام القانون واللائحة.

(ب) بالرفض مع بيان المخالفات لاتخاذ إجراءات تصحيحها بما يتفق مع أحكام القانون.

وعلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن تصدر الموافقة على الأعمال خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ تقديم الجهة ذات الشأن بالرسومات المعدلة».

والمادة بعد تعديلها وإن اكتفت فى فقرتها الأولى بإخطار من الجهات سالفة الذكر بموعد تنفيذ المبانى... قبل البدء فى التنفيذ بشهر على الأقل إلا أنها فى فقرتها الثالثة علقت تنفيذ هذه الجهات لأعمال البناء على موافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، ومن ثم فإنها تكون فى واقع الأمر قد اشترطت حصول هذه الجهات على ترخيص بالمبانى والأعمال بإجراءات ميسرة.

ولما صدر القرار الوزارى رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣[١] عدل المادة (٥٢) من اللائحة على الوجه الآتى:

«على الوزارات والأجهزة والمصالح العامة والهيئات العامة ووحدات الإدارة المحلية أن تخطر الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بموعد تنفيذ المبانى والإنشاءات والمشروعات الخاصة بها قبل البدء فى التنفيذ بشهر على الأقل وذلك بخطاب مسجل أو عن طريق التسليم باليد.

---

(١) الوقائع المصرية العدد ١٠٢ (تابع) فى ٦ مايو سنة ١٩٩٣.

ويجب أن يرفق بالإخطار المستندات المنصوص عليها فى البنود أرقام ٤ ، ٥ ، ٦ ، ٩ ، ١٠ ، ١١ من الفقرة أولاً من المادة ٥١ من هذه اللائحة وما يفيد موافقة الجهة صاحبة الامتياز فى المناطق ذات الاشتراطات الخاصة.

وعلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فور تلقى الإخطار المنصوص عليه فى الفقرة الأولى من هذه المادة أن تقوم بدراسة الموقع من الناحية التخطيطية ومراجعة الرسومات الهندسية والتأكد من مطابقتها لأحكام القانون وهذه اللائحة وإخطار الجهة ذات الشأن خلال أسبوعين على الأكثر من تلقى الإخطار بما يلى:

(أ) بالموافقة على الموقع والأعمال فى حالة مطابقتها لأحكام القانون واللائحة.

(ب) بالرفض مع بيان المخالفات لاتخاذ إجراءات تصحيحها بما يتفق مع أحكام القانون.

ومع مراعاة أحكام المادة (٧) من القانون على الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أن تصدر الموافقة على الأعمال خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ تقدم الجهة ذات الشأن بالرسوم المعدلة».

والمادة ٥٢ وإن اكتفت فى فقرتها الأولى بإخطار من الجهات سالفة الذكر بموعد تنفيذ المبانى... قبل البدء فى التنفيذ بشهر على الأقل إلا أنها فى فقرتها الثالثة علقت تنفيذ هذه الجهات لأعمال البناء على موافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، ومن ثم فإنها تكون فى واقع الأمر قد اشترطت حصول هذه الجهات على ترخيص بالمبانى والأعمال بإجراءات ميسرة.

ولما صدر القرار الوزارى رقم ٤٢٤ لسنة ١٩٩٥[١] عدل المادة ٥٢ من اللائحة التنفيذية وأوجب صراحة على الجهات المذكورة أن تتقدم بطلب ترخيص للمبانى والإنشاءات والمشروعات الخاصة بها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم قبل بدء التنفيذ بشهر على الأقل.

إذ جرى نص المادة على أن:

«على الوزارات والأجهزة والمصالح العامة والهيئات العامة ووحدات الإدارة المحلية أن تتقدم بطلب ترخيص للمبانى والإنشاءات والمشروعات الخاصة بها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم قبل بدء التنفيذ بشهر على الأقل.

ويجب أن يرفق بطلب الترخيص المستندات المنصوص عليها فى البنود (٢ ، ٣ ، ٤ ، ٥ ، ٦ ، ٩ ، ١٠ ، ١١) من الفقرة (أولاً) من المادة (٥١) من هذه اللائحة، وما يفيد موافقة الجهة صاحبة الامتياز فى المناطق ذات الاشتراطات الخاصة.

وعلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فور تلقى طلب الترخيص المنصوص عليه فى الفقرة الأولى من هذه المادة أن تقوم بدراسة الموقع من الناحية التخطيطية ومراجعة الرسوم الهندسية والتأكد من مطابقتها لأحكام القانون وهذه اللائحة وذلك خلال أسبوعين على الأكثر من تقديم طلب الترخيص على أن تخطر الجهة ذات الشأن مما يلى:

(أ) الموافقة وإصدار الترخيص فى حالة مطابقتها لأحكام القانون واللائحة.

---

(١) الوقائع المصرية العدد ٨٦ فى ١٤ أبريل سنة ١٩٩٦.

(ب) الرفض مع بيان المخالفات لاتخاذ إجراءات تصحيحها بما يتفق مع أحكام القانون.

ومع مراعاة أحكام المادة (٧) من القانون على الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أن تصدر الترخيص بالأعمال خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ تقدم الجهة ذات الشأن بالرسوم المعدلة».

وواضح أن المادة اشترطت الترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمباني سالفة الذكر.

٣١- شروط الترخيص:

نصت الفقرة الثالثة من المادة على أنه لا يجوز الترخيص بالمباني والأعمال المشار إليها بالفقرة الأولى- والتي تناولناها بالشرح فيما سلف- إلا إذا كانت مطابقة لأحكام القانون ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية التي تحددها اللائحة التنفيذية ونعرض لذلك تفصيلاً على النحو الآتي:

٣٢- مطابقة المباني والأعمال لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦:

يجب أن تطابق المباني والأعمال المنصوص عليها بالمادة أحكام القانون. والمقصود القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بما طرأ عليه من تعديلات، وكذلك لائحته التنفيذية وما طرأ عليها من تعديلات، والقرارات والوزارية الأخري المنفذة للقانون- قبل العمل باللائحة التنفيذية الجديدة- واللائحة التنفيذية الجديدة، وما قد يصدر من تعديلات عليها أو قرارات وزارية أخري منفذة للقانون.

ذلك أن القانون واللائحة أوردا قيوداً يتعين الالتزام بها عند الترخيص بإنشاء المباني وإقامة الأعمال المشار إليها في المادة الرابعة، وسيأتي شرح هذه القيود بالكتاب ومن بينها على سبيل المثال:

١- عدم صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ للأعمال التى تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر، والتعليات مهما بلغت قيمتها - غير ما استثنى- إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين (م٩ من القانون معدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢- أنظر شرح المادة المذكورة).

٢- عدم جواز زيادة الارتفاع الكلى للبناء على مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ متراً ولرئيس مجلس الوزراء فى حالة الضرورة القصوى تحقيقاً لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران تقييد أو إعفاء مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته من الحد الأقصى للارتفاع (م١٣/٤ من القانون مضافة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦).

٣٢ مكررا- اتفاق المبانى والأعمال مع الأصول الفنية:

يقصد بذلك الالتزام عند إقامة المبانى والأعمال الواردة بالمادة بالأعمال التى تمليها أصول صناعة البناء من تعميق الأساس ومتانته وتدعيمه حتى يقوم على أرض صلبة، والالتزام بصلاحية مواد البناء للمواصفات القياسية، والالتزام بأن تكون الحيطان والأسقف أو الأرضيات فى السمك الواجب، وآية ذلك أن تهدم البناء إنما يكون مرده فى غالبية الأحيان لعيب فى أصول الصناعة والفن المعمارى أو فى التصميم أو فى الأرض أو مواد البناء أو الأعمال الصحية. وكذلك الالتزام عند وضع الرسم بأحكام القوانين المتعلقة بالجوار وقيود البناء وحقوق الارتفاق سواء ما كان منها مفروضاً بحكم القانون أو ناشئاً عن الاتفاق، أو بسبب موقع الأرض الطبيعى، وبالأحرى مراعاة القيود والاشتراطات الخاصة بالبناء كتحديد أقصى ارتفاع وكترك المسافات اللازمة، لكون ذلك يندرج فى عداد أعمال التنفيذ.

٣٣- اتفاق المبانى والأعمال مع المواصفات العامة:

ويقصد بذلك اتفاق المبانى مع المواصفات العامة لمستويات الإسكان المختلفة التى نصت عليها اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ فى الفصل الرابع من الباب الأول، المعدلة باللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

فقد قسمت اللائحة مستويات الإسكان إلى أربعة مستويات:

المستوى الاقتصادى- المستوى المتوسط- المستوى فوق المتوسط- المستوى الفاخر.

وقد وضعت لكل من هذه المستويات مواصفات معينة تتعلق بالمساحة والحجم والتشطيب، والموقع أيضاً (بالنسبة للفاخر فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

غير أن اللائحة التنفيذية الجديدة الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦ أغفلت النص على مستويات الإسكان اكتفاء بالنص عليها فى اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(راجع بندى ٦، ٧)

٣٤- اتفاق المبانى والأعمال مع مقتضيات الأمن:

ورد النص على مقتضيات الأمن فى مواد متفرقة من اللائحة التنفيذية للقانون.

ومن أمثلة ذلك:

١- ما نصت عليه المادة الخامسة من اللائحة من أن كل بناء يشتمل على ٣٠ (ثلاثين) غرفة سكنية أو أكثر يلزمه تهيئة غرفة لحارس البناء مزودة بدورة مياه تشتمل على مرحاض وحوض لغسيل الأيدى.

٢- ما نصت عليه المادة ٢٧ من إلزام المرخص له بالبناء أو الأعمال باتخاذ الإجراءات اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وأملاكهم والمارة والشوارع، وما قد يكون فى باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها من أخطار التنفيذ.

٣٥- اتفاق المبانى والأعمال مع مقتضيات القواعد الصحية:

ورد النص على مقتضيات القواعد الصحية التى يجب مراعاتها فى مواد متفرقة من اللائحة التنفيذية للقانون.

ومن أمثلة ذلك:

١- ما نصت عليه المادة (٥/٥) من أنه فى حالة إنشاء محلات تجارية بالمبنى يجب تهيئة دورة المياه اللازمة ليستعملها أصحاب وعمال هذه المحلات على ألا تقل عن دورة للرجال ودورة للسيدات.

٢- ما نصت عليه المواد (١٢-١٤) من وجوب أن يكون لكل غرفة أو مرفق من مرافق البناء فتحة أو عدة فتحات للتهوية والإضاءة تطل على طريق أو فناء مستوف للاشتراطات المبينة فى اللائحة... الخ.

٣٦- تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق:

وردت اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق فى الفصل الحادى عشر من اللائحة (المواد ٣٢-٤٣) - اللائحة منشور بملحق الكتاب).

ومن أهم هذه التشريعات قرار وزير الداخلية رقم ٥٢٠ لسنة ١٩٨٣ فى شأن اشتراطات الأمن والوقاية فى المبانى المرتفعة.

ويقصد بالمبانى المرتفعة فى تنفيذ أحكام هذا القرار كل مبنى يجاوز ارتفاعه ٣٠ متراً أو يزيد على عشرة أدوار (م١ من القرار).

ويلتزم أصحاب هذه المبانى بتنفيذ اشتراطات الأمن والوقاية المبينة فى ملحق القرار والتى تعتبر جزءاً مكملاً لشروط الترخيص (م٢ من القرار). ولا يسرى هذا القرار على المبانى المقامة قبل تاريخ العمل به (٥ مايو سنة ١٩٨٣) إلا فى حالة إجراء تعديل بالمبنى يترتب عليه اعتباره مبنى مرتفعاً على النحو المشار إليه فى المادة (١) من القرار (م٣ من القرار).

وننشر القرار المذكور وملحقه فيما يلى:

قرار وزير الداخلية رقم ٥٢٠ لسنة ١٩٨٣

فى شأن اشتراطات الأمن والوقاية فى المبانى المرتفعة(*)

وزير الداخلية:

بعد الاطلاع على القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٥٩ فى شأن الدفاع المدنى معدلاً بالقانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٨٢،

وعلى القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية،

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

وبعد موافقة وزير الدولة للإسكان.

(*) الوقائع المصرية فى ٥ مايو سنة ١٩٨٣- العدد ١٠٦.

وبناء على ما ارتاه مجلس الدولة،

مادة ١- يقصد بالمبانى المرتفعة فى تنفيذ أحكام هذا القرار كل مبنى يجاوز ارتفاعه ٣٠ متراً أو يزيد على عشر أدوار.

مادة ٢- على أصحاب المبانى المرتفعة تنفيذ اشتراطات الأمن والوقاية المبينة فى ملحق هذا القرار والتى تعتبر جزءاً مكملاً لشروط الترخيص.

مادة ٣- لا يسرى هذا القرار على المبانى المقامة قبل تازيخ العمل به إلا فى حالة اجراء تعديل بالمبنى يترتب عليه اعتباره مبنى مرتفعاً على النحو المشار إليه فى المادة (١) من هذا القرار.

مادة ٤- تعتبر المبانى المرتفعة المقامة عند العمل بهذا القرار منشآت هامة، ويجب على أصحابها والمسئولين عن إدارتها تنفيذ خطة الدفاع المدنى لحمايتها بما يحقق درجة الوقاية اللازمة والقدرة على التدخل عند وقوع الحادث.

مادة ٥- تقوم سلطات الدفاع المدنى وفروعها بالمحافظات بالاتفاق مع الجهة الإدارية المختصة بمنح تراخيص البناء بالتحقق قبل منح الترخيص من توافر الاشتراطات المبينة فى هذا القرار كما تتولى التفتيش على المبانى أثناء التنفيذ بعد إتمامها للتأكد من سلامة التنفيذ.

مادة ٦- ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره.

ملحق

لقرار وزير الداخلية رقم ٥٢٠ لسنة ١٩٨٣

فى شأن اشتراطات الأمن والوقاية فى المبانى المرتفعة

الباب الأول

الاشتراطات الواجبة للوقاية من الحريق

بند ١ - الموقع:

أن يكون للمبنى وجهتين على الأقل تطل إحداهما على طريق لا يقل عرضه عن ٢٠ متراً وتطل الواجهة الأخرى على طريق أو ممر لا يقل عرضه عن ستة أمتار ويجوز فى الطريق التى تقل عن ٢٠ متراً وبحد أدنى ١٥ متراً تكملة الحيز المطلوب بالارتداد بالواجهة المسافة التى تساوى الفرق بين العرض القائم والعشرين متراً أمام منتصف واجهة البناء ويشترط أن تكون المسافة المتخلفة عن الارتداد خالية تماماً من أى عوائق ومتصلة اتصالاً تاماً بالطريق العام.

بند ٢ - الاعتبارات الإنشائية:

١- يقسم المبنى إلى أحجام تحاط كل منها بحوائط تقاوم النيران لمدة ٤ ساعات ويجب ألا يزيد مساحة الحجم الواحد عن ٢٥٠٠ متر مربع وتقاوم الحوائط حول الممرات الأفقية النيران لمدة ساعتين على الأقل بينما تقاوم الحوائط المحيطة بأبيار السلالم والمصاعد النيران لمدة ٤ ساعات.

٢- يعمل بروز من ذات سمك ونوع أسقف الطوابق أعلا الفتحات بالواجهة وبعرض لا يقل عن ٦٠ سم ويجوز الاستغناء عنه إذا كان زجاج هذه الفتحات من النوع الآمن المقاوم للنيران.

٣- يجب ألا تزيد الحمولة الحرارية بالمبنى عن ٥٠ كجم٢.

٤- لا يسمح بتغطية الحوائط أو إيجاد أسقف مغلقة من مواد قابلة للاحتراق في طرق الهروب كالممرات وأبيار السلالم- كما لا يسمح بتغطية هذه الممرات بأغطية سهلة الاحتراق- كما يمنع استخدام اللدائن الصناعية التي يصدر عنها كميات كبيرة من الأدخنة والأبخرة السامة عند احتراقها في أعمال التشطيب.

بند ٣ - تدابير النجاة:

١- يزود المبنى بسلمين على الأقل، وتكون أبيار السلالم معزولة عن الممرات بعمل حاجز ضد الأدخنة، وذلك بترك مساحة (لوبى) بين الممر وبئر السلم وتقفل هذه المساحة ببابين أحدهما على الممر والآخر على بئر السلم يغلقان آلياً (أبواب موقفة للدخان) وتصنع هذه الأبواب من مواد تقاوم النيران لمدة ساعة على الأقل.

٢- في كل حجم من أقسام المبنى المحدد بالبند (٢) يخصص حيز ضمن غرف ومساحات المبنى المستخدمة يحاط بمباني تقاوم النيران لفترة ٤ ساعات على الأقل ويكون هذا الحيز تام التهوية ليلجأ إليه الأفراد لحين وصول المساعدات، وذلك في حالة حصارهم بالنيران.

٣- تستخدم وسيلة لدفع الهواء في بئر السلم من أعلا البئر مع سحب الهواء من الممرات بمعدل ١/٢ حجم الهواء المدفوع على الأقل وتعمل أجهزة التهوية آلياً بواسطة وسيلة تتأثر بالأدخنة كما يمكن أن تعمل يدوياً.

٤- يجب أن تتوافر في المصاعد بالمبنى المرتفع الشروط التالية:

(أ) تصمم ٥٠٪ على الأقل من عدد المصاعد بالمبنى بحيث تعمل في حالة نشوب حريق وتسمح بالإخلاء من الطوابق المهددة بخطر الحريق.

(ب) تغلق فتحات حوائط أبيار المصاعد المواجهة للممرات بأبواب تقاوم النيران وتزود بأجهزة حساسة للأدخنة تعمل على غلق الأبواب آلياً عندما نصل الأدخنة إليها مع إمكانية فتح هذه الأبواب يدوياً لإمكان مرور المصعد بالطابق الذى به النيران بأمان.

(جـ) تصمم المصاعد بحيث يمكن إنزالها للدور الأرضى فى حالة الحريق لإخلاء أى فرد يمكن أن يكون بداخلها.

(د) يخصص مصعد واحد على الأقل لرجل الاطفاء ويمكن تخصيص أكثر من مصعد وفقاً لحجم المبنى على أن يكون موقع تلك المصاعد بجوار السلالم لامكان عزلها عن الممرات باستخدام المساحة (لوبى) الموضحة بالبند (أ) .

(هـ) تزود كابينة المصعد بتليفون يتصل بالمكان الرئيسى لمراقبة المبنى كما يراعى امكان التحكم فى حركة الكابينة يدوياً من الخارج.

(و) لا تقل حمولة الصاعدة عن ١٠٠٠ كيلو جرام.

(ز) تتصل مصاعد الاخلاء ومصاعد رجال الاطفاء بمصدر القوى الاحتياطى للطوارىء.

٥- تحدد إدارات وأقسام الدفاع المدنى والحريق المختصة مهبط طوارىء فى أى مكان ممهد للرياضة مثلاً يكون على بعد ٢ كيلو متر تقريباً من المبنى المرتفع ويصمم سطح أعلا المبنى الذى يزيد ارتفاعه عن ٢٠ طابقاً بحيث يسمح ببناء مهبط للطائرات المروحية (هيلوكبتر) وفى حالة الأبراج المتعددة فى المبنى الواحد ينشأ مهبط على كل برج أو الاعتماد على مهبط واحد على أحد الأبراج تعمل وسيلة اتصال بين كل برج وآخر (مثل كوبرى) لامكان الوصول إلى المهبط بسهولة ويجب أن يتوافر فى المهبط الشروط الآتية:

(أ) ألا تقل مساحة المهبط عن ١٥ × ١٥م^{٢} وتتحمل جهداً لا يقل عن ١٥ طن/م^{٢}.

(ب) يرتفع المهبط ٢ متر على الأقل عن باقى مستوى السطح المحيط ليمنع الأفراد من الازدحام حول المهبط.

(جـ) يصل سطح المبنى بالمهبط بسلم متين بدرابزين.

(د) تدهن منطقة المهبط بشريط من الفلورسنت أحمر أو برتقالى اللون وتزود باضاءة مناسبة للأغراض الليلية وتعمل الاضاءة من مصدر لتوليد القوى منفصل وليس من المصدر العام للمبنى.

(هـ) يحدد حرف H بالدهان باللون الأبيض على سطح المهبط للتوجيه إلى منطقة الهبوط.

(و) أن يكون السلم الموصل لأعلا دور بالمبنى وبين السطح متدرج الارتفاع وليس معدنى عمودى.

(ز) يراعى عدم وجود أدوات سائبة أو أحجار صغيرة على سطح المبنى وأن تكون الهوايات أو أى تجهيزات أخرى متشابهة بعيدة عن مكان الهبوط.

بند ٤ - وسائل التهوية وتصريف الدخان:

١- تقفل المجارى الرئيسية التى تمر بها الكابلات الكهربائية والتركيبات الأخرى فى كل دور بحواجز أو مصدات أفقية محكمة للدخان حتى تمنع وصوله للأدوار العليا.

٢- إذا كانت هناك ما يمنع وضع هذه المصدات فيزود المجرى بصمام فى أعلا فتحة بالسطح العلوى أو فى مسار الهواء يفتح آلياً عند مرور الدخان على مكتشف النيران الحساس المركب فى هذا المجرى.

٣- تزود أنابيب ومجارى الهواء والتهوية بصمامات للوقاية من الحريق (خوانق للدخان واللهب) تغلق آلياً فى حالة الحرائق وذلك بواسطة مكشفات للدخان حساسة.

٤- يمكن استخدام وسائل تكييف الهواء والتهوية فى سحب الأدخنة كما يمكن استخدام بئر السلم فى سحب الأدخنة إلى أعلا وذلك بانزال المصاعد إلى الدور الأرضى وامرار الأدخنة من فتحة معدة بالدور الذى يمتلىء بهذه الأدخنة.

بند ٥ - أجهزة الانذار عن الحرائق:

١- يزود المبنى بالأجهزة الحساسة لاكتشاف النيران والأدخنة مبكراً وكذلك بوسائل الانذار الأخرى المناسبة ويكتفى فى المبانى السكنية تزويدها بهذه الأجهزة فى الممرات ومجارى التهوية - والتركيبات الأخرى وينبغى أن تكون وسائل الانذار من الأنواع الالكترونية الحديثة إذ أنها ستعمل أيضاً مع معدات السلامة الآلية كالمعدات الخاصة بالوقاية من النيران والدخان وتشغيل الطلمبات وغير ذلك.

٢- تزود المبانى المرتفعة وعلى الأخص المستخدمة كفنادق أو مكاتب بتجهيزات الرشاشات التلقائية ويكون كل طابق مجهز بوسائل تحكم وانذار خاصة به بينما توصل اشارات تشغيل فتحات الرشاشات بوسيلة الانذار الرئيسية للمبنى.

٣- يزود المبنى بأجهزة الاطفاء اليدوية المناسبة التى تقرر أنواعها ومواقعها إدارات أو أقسام الدفاع المدنى والحريق المختصة.

بند ٦ - الموارد المائية المطلوبة لعمليات مكافحة الحريق:

١- يزود المبنى بصهريج مياه للاستعمال العام ومكافحة الحريق ويكون حجمه حوالى ١٠٠م٣ أعلا المبنى ويمكن عمل عدد من صهاريج صغيرة فى مختلف أقسام المبنى بدلاً من صهريج واحد- ويجب ألا يقل ارتفاع أرضية الصهريج العلوى عن سطح أعلا المبنى عن ٥ أمتار ويجب أن يتصل الصهريج بمصدر المياه الرئيسى بفتحتين.

٢- يجب أن يزود المبنى بمدادات المياه الرطبة بمعدل مداد واحد بقطر ١٠٢م لكل ٩٣٠ متر مربع من مساحة كل دور وتمر هذه المدادات بالمساحة (لوبى) بجوار موقع السلالم الموضحة بالبند (٣-١) وتكون لكل مداد فى كل دور فتحتان قطر كل منها ٢/١ ٢ بوصة وبمعدل تصرف قدرة ٣ لتر/ثانية على أن يكون أقل ضغط للمياه الخارجة عند أقصى فتحة ٣ كيلو / سم٢.

٣- يزود كل مخرج للمياه بالطوابق بصندوق به وصلتين خراطيم وقاذفين داخل صندوق بواجهة زجاجية.

بند ٧ - التجهيزات الكهربائية والاضاءة:

١- يزود المبنى بمصدرين للقوى الكهربائية أحدهما المصدر الرئيسى والآخر احتياطى للطوارىء ويعمل بواسطة آلات الاحتراق الداخلى ويصمم كل مصدر بحيث يعطى الاحتياجات الكاملة من القوى للمبنى.

٢- يجب أن تكون جميع التوصيلات الكهربائية من النوع المأمون للطوارىء واعطاء العناية التامة لمداومة صيانة هذه التجهيزات والتركيبات دورياً.

٣- يزود المبنى بمانعة للصواعق طبقاً للمواصفات العالمية.

بند ٨ - الانشطة الصناعية والتجارية:

تخضع المحلات العامة التى يطلب أن تحتل جزءاً من المبنى للقواعد العامة المنصوص عليها فى قوانين ولوائح الترخيص الخاصة بها بالاضافة إلى ما تراه أجهزة الترخيص والاطفاء المختصة من صلاحية اقامة مثل هذه المحال بالمبنى أو اضافة اشتراطات أخرى.

البـاب الثانى

تدابير الدفاع المدنى

تلتزم المنشآت التى تعتبر مبنى مرتفعاً وفق التعريف المشار إليه بالمادة الأولى من القرار بتنفيذ خطة الدفاع المدنى لحماية المنشآت بصفة عامة والتدابير الآتية بصفة خاصة.

بند ١ - الانذار:

توفير جهاز انذار مركزى بالمنشأة مرتبط بأجهزة انذار متعددة منتشرة فى الطوابق والطرقات والحجرات لاستخدامه فى ابلاغ التعليمات والتصرفات الصحيحة لشاغلى المنشأة عند حدوث خطر الحريق.

* تأكيد امكانية الاخطار الفورى لمركز الاطفاء عند حدوث الحرائق.
* تأكيد استدعاء الأفراد المحليين المختصين بمواجهة الحرائق وتنفيذ تدابير الدفاع المدنى من المنشأة للسيطرة الفورية.

بند ٢ - الاخلاء:

* توضع خطة لاخلاء المنشأة من شاغليها ترتكز على العناصر الرئيسية الآتية:
  - اخلاء الأفراد الموجودين بالدور المعرض فعلاً لخطر الحريق.
  - استخدام سلالم الطوارىء باعتبارها الوسيلة الرئيسية للهروب وذلك وفق التصميمات الهندسية (خارج المبنى) يكون الوصول إليها عن طريق شرفة بهو خارجى أو داخلى أمن ضد النيران والدخان.
  - استخدام المصاعد الاحتياطية المخصصة لرجال الاطفاء فى عمليات الاخلاء والانقاذ (كابين المصعد من مواد غير قابلة للاشتعال - متحرك فى داخل تجويف من مواد تقاوم الحرائق).

- استخدام الوسائل الفنية الأخرى المتاحة والمجربة مثل:
  * الروافع.
  * الأنابيب الانزلاقية.
  * الطائرات المروحية- القفز على وسائد منفوخة.

بند ٣ - التدخل والسيطرة:

* عند وقوع أخطار حريق تنفذ تدابير الدفاع المدنى المحلية (انذار - اطفاء - انقاذ- سيطرة على مصادر الخطر... الخ) مع إخطار مركز الاطفاء.

* تقوم قوات الاطفاء بالتدخل واتخاد كافة التدابير المخصصة للسيطرة على الموقف بالتعاون مع باقى الخدمات المعاونة (اخلاء - انقاذ) وفق الخطة الموضوعة لكل منشأة- مع الافادة بالتجهيزات السابقة المخصصة لأعمال الاطفاء.

الباب الثالث

تفسير المصطلحات الفنية

بند ١ - مقاومة العنصر للنيران:

هى الفترة الزمنية اللازمة لتأدية العنصر لوظائفه وقت تعرضه لنيران الحريق وفيما يلى جدول يبين عناصر البناء الأساسية ومدى مقاومتها للنيران.

العنصر	مواد الانشاء	السمك بالبوصة	مدى المقاومة بالمصاعد
الحوائط والجدران والأسقف والأرضيات	الطوب الأحمر الأسم	٩	٦
	الطوب المجوف	١١	٦
	الأسمنت المسلح	٨	٦
	طوب الأسمنت	٩	٤
الأبواب	الخشب الصلد	١ ٣/٤	١/٢
	الخشب الصلد	٢ ١/٨	١
	خشب مغطى من الجانبين بألواح المعدن	١ ١/٤	٢
الأعمدة الكمرات المحملة للأثقال	الأعمدة الخرسانية	١٢	٤
	كمرات الأسمنت المسلح	٣	٤

بند ٢ - الأبواب المقاومة للنيران:

هى أبواب روعى فى تكوينها أن تكون من مواد لا تتأثر بفعل اللهب أو الحرارة وغير موصلة لها وذلك لفترة زمنية ويجب أن تكون الأبواب مقاومة للنيران مغلقة عند حدوث حريق حتى تفى بالغرض المخصصة من أجله فإذا استدعى الأمر تواجدها مفتوحة فيجب تزويدها بوسيلة تلقائية تعمل على

غلقها إذا اتصل بها لهب أو حرارة الحرائق، وتوجد أنواع أخرى من الأبواب يطلق عليها الأبواب المتأرجحة وهى أبواب متأرجحة فى الاتجاهين وتظل مغلقة بواسطة زمبرك ويطلق عليها أحياناً الأبواب التى تغلق تلقائية.

وهى شائعة الاستعمال بالمطاعم والفنادق وينتفع بها لأغراض الوقاية من خطر الحريق إذا ركبت عليها الفتحات الموصلة بمواقع السلالم والطرقات لمنع انتشار الدخان ضد حدوث حريق ويراعى أن تكون مركبة بإحكام على كل مساحة الفتحة.

بند ٣ - المداد الرطب:

عبارة عن ماسورة من الحديد المجلفن لا يقل قطرها عن ٤ بوصة تمتد رأسياً إلى أعلا المبنى ويركب عليها حنفيات حريق بطوابق المبنى ويتوافر داخل الماسورة المياه بصفة مستمرة لأغراض المكافحة- لذلك ينبغى أن يتغذى من مصدر المياه متصلة وكافية. كما ينبغى أن يزود المداد بطلمبات لتقوية الضغط تعمل بوصلتين مختلفتين وجاهزة للتشغيل أتوماتيكياً عند هبوط الضغط أو التصرف حيث لا يقل الضغط عند أعلا مخرج من المداد عن ٤٠ رطل على البوصة المربعة.

٣- ما نصت عليه المادة (٨) من اللائحة التنفيذية من التزام طالب البناء بتوفير أماكن لتجميع القمامة أسفل المبانى السكنية تتناسب مع عدد وحدات المبنى وذلك فى المناطق ووفقاً للقواعد والاشتراطات التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص.

٣٧- الشروط والأوضاع الواجب توافرها فيما يقام من الأبنية على جانبى الطريق:

أوردت اللائحة التنفيذية الجديدة فى المادة (٢٠) منها الواردة بالفصل الخامس الخاص بـ(الارتفاعات القصوى للأبنية) الحد الأقصى لارتفاع المبانى والأحكام التفصيلية الخاصة بذلك، ونصت على أن الاشتراطات المنصوص عليها فيها لا تسرى على المدن التى يتم اعتماد التخطيط التفصيلى لها متضمناً الاشتراطات البنائية والكثافة السكانية والبنائية وذلك من تاريخ نشر قرار الاعتماد فى الوقائع المصرية.

فقد جرت المادة على أن:

«لا يجوز إقامة أى بناء على طريق عام كان أو خاص يقل عرضه عن ستة أمتار وإلا وجب أن تكون واجهة البناء رادة عن حد الطريق بمقدار نصف الفرق بين عرض الطريق القائم والستة أمتار، على أن يحدد ارتفاع واجهة البناء والبروزات المسموح لها فى هذه الواجهة- طبقاً لأحكام هذه المادة - باعتبارها واقعة على طريق بعرض ستة أمتار، ولا يسمح بإقامة أية منشآت على مساحة الارتداد المشار إليه.

ويجب أن تتوافر فى الأبنية الاشتراطات الواردة فى البنود الآتية:

١- يشترط فيما يقام من الأبنية على جانبى الطريق عاماً كان أو خاصاً ألا يزيد الارتفاع الكلى للبناء على مرة ونصف البعد بين حدى الطريق إذا

كانا متوازيين وبشرط ألا يزيد الارتفاع على ٣٦ متراً. وتقاس الارتفاعات المذكورة أمام منتصف واجهة البناء لكل واجهة مقاسة من منسوب سطح الرصيف إن وجد وإلا فمن منسوب سطح محور الطريق. وإذا كان حدا الطريق غير متوازيين كان مدى الارتفاع مرة ونصف المسافة المتوسطة بين حدى الطريق أمام البناء وعمودياً عليه.

٢- يشترط لحساب الارتفاع الأقصى للمبنى الواقع على أكثر من طريق أو ميدان أو خلافه القواعد الآتية وبما لا يزيد الارتفاع الكلى للمبنى على ٣٦ متراً:

(أ) إذا كان البناء يقع عند تلاقى طريقين متعامدين أو غير متعامدين يختلف عرضاهما يجوز أن يصل ارتفاع البناء على الطريق الأقل عرضاً إلى أقصى الارتفاع المسموح به بالنسبة إلى أكبر الطريقين عرضاً وذلك فى حدود طول من البناء مساوياً لعرض الطريق الأوسع مقاساً من رأس الزاوية وعمودياً على البناء عند تقابل أقل الطريقين عرضاً مع الخط المقرر للبناء على الطريق الأوسع مقاساً وبشرط ألا يزيد على خمسة وعشرين متراً كما فى الشكلين (٢ - أ - ١) و(٢ - أ - ٢).

(ب) إذا كان البناء يقع على طريقين غير متقابلين عند موقع البناء ويختلف عرضاهما كما فى شكل (٢ - ب) فيكون ارتفاع المبنى على الشارع الأوسع مساوياً لمرة ونصف عرضه وبعمق مساو لعرضه وبحد أقصى ٢٥ متراً وعلى أن يكون ارتفاع البناء على الشارع الأصغر مساوياً مرة ونصف عرضه، ويشترط ألا يقل عمق هذا الارتفاع عن عرض الشارع الأصغر.

(جـ) إذا كان البناء يقع على طريق متصل بفراغ أو بحديقة أو نهر أو خط سكك حديدية أو غيرها مما لها صفة الدوام كما فى شكل

(٢-ج) يصل ارتفاع البناء إلى مرة ونصف المسافة المحصورة بين خطى التنظيم.

(د) إذا كان البناء يقع على شطف أو دوران عند تلاقى طريقين أو أكثر كما فى الشكلين (٢-د-١) ، (٢-د-٢) يشترط ألا يزيد الارتفاع الكلى للبناء على مرة ونصف العمود المقام على واجهة البناء مع تقاطع محورى الطريقين المطل عليهما البناء وبما لا يقل عن مرة ونصف عرض الشارع الأكبر وبعمق عند تقابل الشطف مع خطى تنظيم الطريقين أو نقطة تقابل مماس الدوران مع خطى تنظيم البناء للشارعين مساوياً لعرض الشارع الأكبر أو ٢٥ متراً أيهما أقل.

(هـ) إذا كان البناء يقع على ميدان كما فى شكل (٢-هـ) فيكون ارتفاعه مساوياً لمثل ونصف متوسط أكبر بعدوأصغر بعد محصور بين خطى تنظيم المبانى المتقابلة المطلة على الميدان وبعمق الشوارع المجاورة مساوية لعرض الطريق الأكبر وبحد أقصى ٢٥ متراً.

٣- لا تدخل فى حساب الارتفاع المقرر قانوناً للمبنى ارتفاعات آبار السلالم أو غرف آلات المصاعد أو خزنات المياه أو أجهزة تكييف الهواء بشرط ألا تزيد على خمسة أمتار وكذا الدراوى والأغراض الزخرفية بشرط ألا تزيد على متر واحد.

وتسرى الاشتراطات المنصوص عليها فى هذه المادة على المدن التى يتم اعتماد التخطيط التفصيلى لها متضمناً الاشتراطات البنائية والكثافة السكانية والبنائية وذلك من تارخ نشر قرار الاعتماد فى الوقائع المصرية».[1]

---

(١) **الأحكام التى كانت سارية قبل العمل باللائحة التنفيذية الجديدة للقانون:**

كانت تبين الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من الأبنية على جانبى الطريق المواد (٣٤-٣٧) من اللائحة التنفيذية الصادرة =

. . . .

= بالقرار الوزارى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ . إلا أن هذه المواد ألغيت بمقتضى المادة الثانية من مواد إصدار قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم ٦٠٠ لسنة ١٩٨٢ ، وحلت محلها المادتان ٨١، ٨٢ من القرار المذكور.

وقد أحالت المادة ٧١ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المضافة بالقرار الوزارى رقم ٣٥٧ لسنة ١٩٨٣ صراحة إلى المادة ٨١ من القرار الوزارى رقم ٦٠٠ لسنة ١٩٨٢ بقولها: «إلى أن يتم اعتماد التخطيط العام والتخطيط التفصيلى المنصوص عليه فى القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بإصدار قانون التخطيط العمرانى ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم ٦٠٠ لسنة ١٩٨٢ ، يراعى فيما يقام من أبنية الاشتراطات المنصوص عليها فى المادة ٨١ من القرار رقم ٦٠٠ لسنة ١٩٨٢ المشار إليه، كما يراعى عدم إقامة أية مبانى إلا إذا كانت واقعة على طريق عام أو خاص لا يقل عرضه عن ثمانية أمتار، وإلا وجب ارتداد واجهة البناء عن حد الطريق بمقدار نصف الفرق بين عرض الطريق القائم وبين الثمانية أمتار، على أن تحدد البروزات المسموح بها فى الواجهة وفقاً لحكم هذه اللائحة ولا يسمح باقامة أية منشآت على مساحة الارتداد المشار إليه».

وهذه الشروط والأوضاع تسرى فى المدن أو القرى التى لم يتم اعتماد التخطيط العام والتخطيط التفصيلى لها (م٨١)، وينتهى العمل بها فى المدن والقرى التى يتم اعتماد التخطيط التفصيلى لها متضمناً الاشتراطات البنائية والكثافة السكانية والبنائية وذلك من تاريخ نشر قرار الاعتماد فى الوقائع المصرية. وقبل أن نعرض لهذه الشروط تفصيلاً، نوضح أن المادة (٧١) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المضافة بالقرار الوزارى رقم ٣٥٧ لسنة ١٩٨٣ سالفة الذكر، أضافت حكماً لم يرد النص عليه بالمدة (٨١) من القرار الوزارى رقم ٦٠٠ لسنة ١٩٨٢ **هو مراعاة عدم إقامة أية مبانى إلا إذا كانت واقعة على طريق عام أو خاص لا يقل عرضه عن ثمانية أمتار، وإلا وجب ارتداد واجهة البناء على حد الطريق بمقدار نصف الفرق بين عرض الطريق القائم وبين الثمانية أمتار** غير أن هذه المادة ألغيت بقرار وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والاسكان والمرافق رقم ٤١٣ لسنة ١٩٨٧ الصادر بتاريخ ١٩٨٧/١٠/١٨ والمنشور =

. . . .

= بالوقائع المصرية بتاريخ ١٩٨٧/١١/٢٨ العدد (٢٦٩)، والذى عمل به اعتباراً من تاريخ نشره (م٤ من القرار). إذ نصت المادة الثالثة من القرار المذكور على أن: «يلغى حكم المادة ٧١ من القرار الوزارى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ معدلاً بالقرار الوزارى رقم ٣٥٧ لسنة ١٩٨٣ المشار إليه»، وبذلك أصبحت المادة (٨١) من القرار الوزارى رقم ٦٠٠ لسنة ١٩٨٢ (والتى عدلت أيضاً بالقرار المذكور) هى وحدها واجبة التطبيق.

ولما كانت المادة (٨١) المذكورة لم تنص على حظر إقامة أية مبانى إلا إذا كانت واقعة على طريق عام أو خاص لا يقل عرضه عن ثمانية أمتار، على نحو ما سلف، وكانت المادة (٧١) من القرار الوزارى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ باعتبارها من المواد المنفذه لحكم المادة الرابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل)، يعاقب على مخالفتها بالمادتين ١/٢٢، ١/٢٢ مكرر (١) من القانون الأخير، فإن المادة الثالثة من القرار الوزارى رقم ٤١٣ لسنة ١٩٨٧ تكون أصلح للمخالف، ويسرى فى شأنه بالتالى حكم المادة الخامسة من قانون العقوبات التى تجرى على أن: «يعاقب على الجرائم بمقتضى القانون المعمول به وقت ارتكابها.

ومع هذا إذا صدر بعد وقوع الفعل وقبل الحكم فيه نهائياً قانون أصلح للمتهم فهو الذى يتبع دون غيره.

وإذا صدر قانون بعد حكم نهائى يجعل الفعل الذى حكم على المجرم من أجله غير معاقب عليه يوقف تنفيذ الحكم وتنتهى آثاره الجنائية».

ذلك أن المراد بالقانون بصدد هذه المادة التشريع بوجه عام.

كما تعتبر المادة الثالثة المذكورة أصلح للمخالف فى جريمة استئناف أعمال- متعلقة بالمخالفة السابقة- سبق وقفها بالطريق الإدارى رغم إعلانه بذلك على الوجه المبين فى المادة ١٥ من القانون (م٢/٢٢ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل)، ومخالفة المقاول الذى يقوم بالتنفيذ بالرغم من اعلانه بقرار وقف الأعمال (م٣/٢٢ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل)، وكذلك المخالفة المنصوص عليها فى المادة ٢٤ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل (أنظر شرح المادة المذكورة). =

. . . .

= وعلى ذلك إذا كان الحكم الصادر بإدانة المتهم فى أى من المخالفات السابقة لم يصبح باتا، فإنه يتعين القضاء ببراءته، وتملك محكمة النقض من تلقاء نفسها نقض الحكم المطعون فيه لمصلحة المتهم إذا كان الحكم الاستئنافى قد صدر قبل صدور القرار المذكور وذلك بمقتضى المادة ٢/٣٥ من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ (المعدل). وإذا كان القرار المذكور لم يصدر إلا بعد أن أصبح حكم الإدانة باتا فانه يوقف تنفيذ الحكم وتنتهى آثاره الجنائية راجع فى تفصيل تطبيق القانون الأصلح للمتهم بند ١٢-ب).

وفى تقديرنا أن القرار الوزارى رقم ٤١٣ لسنة ١٩٨٧ سالف الذكر قد استهدف من إلغاء المادة (٧١) المذكورة، الإفلات من وضع قواعد جامدة لمساحة الطرق العامة والخاصة تطبق فى كافة الأماكن، وقد لا تستدعيها- فى بعضها- المصلحة العامة فى ذات الوقت الذى تضر فيه بالمصلحة الخاصة، وقد اكتفى المشرع فى وضع هذه القواعد بالسلطة المخولة للوحدات المحلية فى المادة التاسعة من القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بإصدار قانون التخطيط العمرانى التى نصت على أن للوحدة المحلية إلى أن يتم إعداد التخطيط العام والتخطيط التفصيلى، وضع مشروعات تخطيط تفصيلية لبعض الأراضى بالمدينة أو القرية، على أن تتضمن هذه المشروعات الاحتياجات العمرانية وشروط تقسيم الأراضى، وكذلك شروط البناء الواجب توافرها وتعتمد هذه المشروعات بقرار من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية».

وكذلك المادة ٣١ من اللائحة التنفيذية للقانون المذكور الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٦٠٠ لسنة ١٩٨٢ (المستبدلة بالقرار الوزارى رقم ٤١٣ لسنة ١٩٨٧) والتى تنص على أن: «للوحدة المحلية إلى أن يتم إعداد التخطيط العام والتخطيط التفصيلى وضع مشروعات تخطيط تفصيلية لبعض الأراضى بالمدينة أو القرية، على أن تتضمن هذه المشروعات الاحتياجات العمرانية وشروط تقسيم الأراضى وكذلك شروط البناء الواجب توافرها، وتعتمد هذه المشروعات بقرار من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبى المحلىّ للمحافظة».

وبعد ذلك ننتقل إلى بيان الاشتراطات المنصوص عليها بالمادة (٨١) من القرار الوزارى رقم ٦٠٠ لسنة ١٩٨٢ والتى عدلت بقرار وزير التعمير =

....

= والمجتمعات الجديدة والاسكان والمرافق رقم ٤١٣ لسنة ١٩٨٧، وذلك على النحو الآتي:

(أ) الارتفاع الخارجي للمبني:

حددت الارتفاع الخارجي للمبنى المادة (٨١) من اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمراني (حلت هذه المادة محل المادتين ٣٥، ٣٦ من اللائحة التنفيذية القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦)، على الوجه الآتي:

١- يشترط فيما يقام من الأبنية على جانبي الطريق عاماً كان أو خاصاً ألا يزيد الارتفاع الكلي لواجهة البناء المقامة على حد الطريق على مثل وربع مثل البعد ما بين حديه إذا كانا متوازيين، وبشرط ألا يزيد ارتفاع الواجهة على ٣٠ متراً، وتقاس الارتفاعات المذكورة أمام منتصف واجهة البناء لكل واجهة مقاساً من منسوب سطح الرصيف إن وجد ولا فمن منسوب سطح محور الطريق.

وإذا كان حدا الطريق غير متوازيين كان مدى الارتفاع مثل وربع مثل المسافة المتوسطة بين حدى الطريق أمام واجهه البناء وعمودياً عليها.

٢- إذا كان البناء يقع عند تلاقي طريقين متعامدين يختلف عرضاهما، جاز أن يصل الارتفاع في الواجهة المطلة على أقل الطريقين عرضا إلى أقصى الارتفاع المسموح به بالنسبة إلى أكبر الطريقين عرضاً وذلك في حدود طول من الواجهة مساو لعرض الطريق الأوسع مقيسا من رأس الزاوية عند تقابل أقل الطريقين عرضاً مع الخط المقرر للبناء على الطريق الأوسع. ويشترط ألا يزيد على خمسة وعشرين متراً وألا تقل المسافة بين محور الطريق الأصغر وبين حد البناء عن ثمن ارتفاع أعلى واجهة للبناء المطلة عليه، فإذ قلت المسافة المذكورة عن هذا القدر جاز الارتداد بمباني الواجهة بمقدار الفرق على أن يبدأ هذا الارتداد بعد الارتفاع القانوني المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق الأصغر بطول ١٢ متراً مقيساً من رأس الزاوية عند تقابل أقل الطريقين عرضاً مع الخط المقرر للبناء على الطريق الأوسع.

٤- للمجلس المحلي المختص بقرار يصدره أن يسمح في شوارع معينة أو مناطق محددة في المدينة مجاوزة حد الارتفاع الأقصى للبناء المشار =

....

= إليه فى البند (١) وفى حدود الارتفاع المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق وبشرط ألا يجاوز مكعب المبانى فى مختلف الأدوار محسوبا من سطح الطريق وعلى أساس الوحدات المترية ما يلى:

(أ) ثمانية عشر مثلاً لمسطح قطعة الأرض المخصصة لاقامة البناء عليها فى مناطق الفئة الأولى المشار إليها فى البند ٣.

(ب) اثنى عشر مثلاً لمسطح قطعة الأرض المخصصة لاقامة البناء عليها فى مناطق الفئة الثانية المشار إليها فى البند ٣.

(جـ) ستة أمثال مسطح قطعة الأرض المخصصة لاقامة البناء عليها فى مناطق الفئة الثالثة المشار إليها فى البند ٣.

٥- يصرح بتجاوز الارتفاعات المقررة فى القواعد السابقة بالنسبة لآبار السلالم أو غرف آلات المصاعد أو خزانات المياه أو أجهزة تكييف الهواء بمقدار خمسة أمتار وبمقدار متر واحد للدراوى والأغراض الزخرفية على أن يقتصر الاستعمال على هذه الأغراض.

ويصرح فى دور العبادة والمبانى العامة بمجاوزة الارتفاعات المذكورة للقباب والأبراج الزخرفية والمآذن وذلك بعد موافقة المجلس المحلى المختص.

٦- فى تطبيق هذه المادة يسمح فى الشوارع التى يكون عرضها أقل من عشرة أمتار بتجاوز الارتفاع بما يكمل الدور الأخير فى حدود متر ونصف فقط. (فقرة مضافة بالقرار الوزارى ٤١٣ لسنة ١٩٨٧).

وإذا كان البناء يقع على طريقين متعامدين عند موقع البناء أو على طريقين متقابلين عند موقع البناء وكانا غير متعامدين جاز أن يصل الارتفاع فى الواجهة المطلة على الطريق الأقل عرضاً إلى أقصى الارتفاع المسموح به بالنسبة إلى الطريق الأوسع إذا كانت فى حدود عمق من الواجهة المطلة على الطريق الأوسع مساو لعرضه وطبقاً للاشتراطات المشار إليها فى الفقرة السابقة- على أنه إذا زاد عمق البناء على عرض الطريق الأوسع يحدد ارتفاع المبانى طبقاً للبند (١) مع افتراض وجود مستوى رأسى فى حدود عمق مساو لعرض الطريق الأوسع مقيماً من ذلك الطريق لتتلاقى عنده مستويات الارتداد على الطريقين. =

٣٨- الارتفاع الداخلى لغرف المبنى:

مع عدم الإخلال بأحكام التشريعات المنظمة لإنشاء المحال على اختلاف أنواعها، لا يجوز أن يقل الارتفاع الداخلى الخالص مقاساً بين السطح النهائى للأرضية وبطنية السقف فى جميع أدوار المبنى عن ٢,٧٠ متراً.

ويجوز أن يقل الارتفاع المذكور عن هذا القدر إلى ٢,٣٠ متراً بالنسبة للمداخل والحمام والطرقات الداخلية وما فى حكمها والأجزاء المائلة من الأسقف العلوية بما لا يجاوز ٢٥ ٪ (خمسة وعشرين فى المائة) من مساحة الغرفة والجراچات.

ويسرى هذا الحكم على غرف الغسيل وغرف حراس البناء وما فى حكمها وبشرط ألا تشكل فى تكوينها وحدة أو وحدات سكنية (م٦ من اللائحة التنفيذية).

= وإذا كان البناء يقع على طريق عام يختلف عرضه عند البناء عن العرض الوارد فى المرسوم أو القرار المقرر لخطوط تنظيمه وجب حساب الارتفاع على أساس خطوط التنظيم المقررة متى كان قد بدئ فى اتخاذ اجراءات تنفيذ القرار المعدل لخطوط التنظيم والا فيكون الحساب على أساس عرض الطريق القائم.

٣- يجوز للمجلس المحلى المختص بقرار يصدر منه أن يقسم المدينة من حيث ارتفاع المبانى بها كما يلى:

الفئة الأولى: لا يزيد الارتفاع لواجهة البناء فيها على مثل وربع مثل من البعد ما بين حدى الطريق.

الفئة الثانية: لا يزيد الارتفاع الكلى لواجهة البناء فيها على مثل البعد ما بين حدى الطريق.

الفئة الثالثة: لا يزيد الارتفاع الكلى لواجهة البناء فيها على ثلاثة أرباع البعد ما بين حدى الطريق.

وفى جميع هذه الحالات يجب ألا يجاوز ارتفاع واجهة البناء على الصامت ٣٠ متراً.

«لا يجوز عمل بروز فى واجهات المبانى المقامة على حد الطريق، عاماً أو خاصاً، إلا طبقاً للشروط والأوضاع الآتية:

(أ) يجوز فى المبانى المقامة على خط التنظيم فى الطرق المعتمدة، وعلى خط البناء فى الطرق الخاصة، أو غير مقرر لها خطوط تنظيم أن يبرز عن هذا الخط سفل أو أكتاف أى مبنى بمقدار لا يزيد على ٧سم بشرط ألا يتجاوز ارتفاع السفل أو الأكتاف بمقدار أربعة أمتار من منسوب سطح الرصيف.

(ب) يجوز عمل كورنيش أو بروز نافذة بلكون فى الدور الأرضى بشرط أن يقام على ارتفاع لا يقل عن مترين ونصف من منسوب سطح الرصيف ولا يزيد بروزه عن صامت الواجهة على ١٠سم فى الشوارع بعرض من ٨ إلى ١٠ أمتار، على ٢٠ سم فى الشوارع التى يزيد عرضها على عشرة أمتار.

(جـ) يجب فى المبانى المقامة على حد الطريق ألا يقل الارتفاع بين أسفل جزء من البلكونات أو الأبراج وأعلى سطح طرفية الرصيف، أو منسوب محور الشارع فى حالة عدم وجود رصيف عن أربعة أمتار.

(د) لا يجوز أن يتعدى أقصى بروز للبلكونات المكشوفة ١٠٪، والأبراج ٥٪ من عرض الطريق على ألا يتجاوز البروز فى الحالتين ١,٢٥ متر، كما يجب أن يترك ١,٥ متر من حدود المبانى المجاورة بدون أى بروز للبلكونات المكشوفة أو الأبراج فيه. وإذا كانت الزاوية الخارجية بين واجهتى مبنيين متجاورين تقل عن ١٨٠ درجة فيلزم أن يترك متر ونصف من منتصف الزاوية بين الواجهتين دون عمل بروز فيها، وبشرط ألا يتجاوز طول الأبراج نصف طول الواجهة.

(هـ) يجوز البروز بكرانيش أو عناصر زخرفية بمقدار ٢٥سم زيادة على البروز المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق طبقاً لنص البند السابق أو

من صامت الواجهة فى الأجزاء غير المسموح فيها بعمل بلكونات أو أبراج وفى الواجهات المطلة على أفنية خارجية» .

٣٩- بعض الاشتراطات البنائية العامة:

(أ) التزام طالب البناء بتوفير أماكن لتجميع القمامة.

فقد نصت المادة الثامنة من اللائحة التنفيذية للقانون على أن يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن لتجميع القمامة أسفل المبانى السكنية تتناسب مع عدد وحدات المبنى وذلك فى المناطق ووفقاً للقواعد والاشتراطات التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص.

(ب) التزام طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات.

(أنظر شرح المادة (١١ مكرراً) .

(جـ) تحديد مناطق وقواعد شروط عمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه:

تنص المادة (٧) من اللائحة التنفيذية على أن يلتزم طالب البناء بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى، وأن يستخدم أنابيب مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرار القدر المناسب للاستهلاك، وذلك فى المناطق ووفقاً للقواعد والشروط التى تصدرها الجهة المختصة. ويلتزم طالب البناء بعمل التوصيلات اللازمة لتركيب عداد مياه لكل وحدة من وحدات المبنى، ويراعى أن تكون بطارية العدادات الخاصة بوحدات المبنى فى مكان واحد لسهولة قراءة العدادات دون حاجة إلى دخول الوحدات ذاتها.

كما تنص المادة ١/٣٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن يلتزم ملاك

المبانى المؤجرة كلها أو بعضها بأن يقوموا بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى وأن يستخدموا مواسير مياه ذات أقطار تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك. وذلك فى المناطق ووفقاً للقواعد والشروط التى يصدر بها قرار من المحافظ بعد أخذ رأى الجهات القائمة على مرفق المياه وإذا امتنع المالك عن التنفيذ تطبق أحكام الفقرتين الثانية والثالثة من المادة (٦٠) من هذا القانون دون حاجة إلى العرض على اللجنة أو المحكمة.

وكانت المادة (٥٠) من اللائحة التنفيذية الملغاة توجب على طالبى البناء عمل الخزنات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى، وأن يستخدموا أنابيب مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك، وذلك فى المناطق ووفقاً للقواعد والشروط التى يصدر بها قرار من المحافظ بعد أخذ رأى الجهات القائمة على مرفق المياه وموافقة الوحدة المحلية المختصة.

وقد صدر تنفيذاً للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قرار محافظ القاهرة رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٨ بشأن قواعد وشروط تركيب الخزانات والطلمبات ومواسير المياه فى العقارات المبنية، وقرار محافظ الاسكندرية رقم ١٦٧ لسنة ١٩٧٩ (خاص بقواعد وشروط تركيب الخزانات والطلمبات ومواسير المياه فى العقارات المبنية)، وقرار محافظ بورسعيد رقم ٢٧٦ لسنة ١٩٧٩ (خاص بقواعد وشروط تركيب الخزانات والطلمبات ومواسير المياه فى العقارات المبنية)، كما صدر قرار محافظ الاسكندرية رقم ١٤٩ لسنة ١٩٨١ بشأن التزام كافة المصالح الحكومية والإدارية والهيئات بمحافظة الاسكندرية بتركيب محابس عمومية لتوصيلات المياه بالمبانى والمنشآت التابعة لها وبمراعاة إقفال المحابس عقب انتهاء مواعيد العمل الرسمية.

وننشر هذه القرارات فيما يلى:

قرار محافظ القاهرة رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٨
بشأن قواعد وشروط تركيب الخزانات والطلمبات ومواسير المياه فى العقارات المبنية(*)

محافظ القاهرة:

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ باصدار قانون الحكم المحلى ولائحته التنفيذية.

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ولائحته التنفيذية.

وعلى ما عرضه علينا السيد رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لمرفق مياه القاهرة الكبرى.

قــــرر

مادة ١- يلتزم ملاك المبانى المؤجرة كلها أو بعضها بأن يقوموا بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى مع استخدام المواسير الداخلية والوصلة الخارجية بأقطار تسمح بوصول المياه إلى المبنى جميعه طبقاً للمشورة الفنية التى توصى بها الجهة القائمة على مرفق المياه ومع مراعاة ما يلى:

(أ) ألا يقل تصرف الطلمبة عن ثلث متر مكعب فى الساعة مضروباً فى عدد وحدات المبنى وبشرط ألا يقل تصرف الطلمبة عن متر مكعب واحد فى الساعة بأى حال من الأحوال.

(*) الوقائع المصرية فى ١٤ مايو سنة ١٩٧٨- العدد ١١٢.

(ب) أن تعمل الطلمبة على رفع متغير يعادل عدد أدوار المبانى مضافاً إليه دور آخر وعلى أساس ارتفاع الدور أربعة أمتار ناقص ضغط المياه بالشبكة والذى يتراوح بين ٥–٣٠ متراً.

(جـ) أن تكون سعة الخزان أو الخزانات المطلوبة بما لا يقل عن ربع متر مكعب لكل وحدة من وحدات المبنى وبحد أدنى متر مكعب ويكون من الخرسانة المسلحة المبطنة من الداخل بالموزايكو أو القيشانى أو أى مادة مماثلة أو من الصاج المجلفن أو من أى مادة أخرى مناسبة ومغطاه بإحكام لمنع التلوث مع عمل التوصيلات اللازمة لامكان غسل وتطهير الخزانات على فترات مع خضوعها للتفتيش الصحى الدورى. وفى حالة عدم قيام المالك بتطهير الخزانات كلما تطلب الأمر ذلك فيتم التطهير بمعرفة الجهة الإدارية المختصة على نفقته. وعلى المالك التأكد من كفاءة تصميم السقف الحامل للخزانات.

(د) أن تكون الطلمبة متصلة بمحرك كهربائى (موتور) مناسب عن طريق وصلة مرنة وتكون قدرة المحرك لا تقل عن ضعف القوة اللازمة لإدارة الطلمبة عند التصرف والرفع المطلوبين حتى يكون المحرك ذو قوة مناسبة لاحتمال زيادة تصريف الطلمبة نتيجة لزيادة رفع السحب الوارد من شبكات المياه المتصلة بالطلمبة لضمان حمايته من الاحتراق كما يزود المحرك الكهربائى (الموتور) بمقوم يدوى أوتوماتيكى (متصل بعوامة) بالخزان لكى يمكن تشغيله طبقاً لمناسيب المياه بالخزان ومزود بوسائل الوقاية اللازمة (قواطع زيادة الحمل وقصور التيار والفيوزات المناسبة) ويجوز فى حالة زيادة كمبات المياه اللازمة للأدوار التى تغذى من الخزان والطلمبة زيادة عدد الطلمبات والخزانات حسب ما تقتضيه الحالة مع امكان تشغيل المحرك يدوياً بمفاتيح مناسبة.

(هـ) لا يقل عدد الوحدات المركبة عن مجموعتين تكون احداهما احتياطية للأخرى.

(و) فى حالة تغذية الأدوار العليا عن طريق طلمبات يجب على المالك عمل الترتيب اللازم لتغذية الأدوار السفلى من الطلمبات أثناء تشغيلها.

(ز) يحظر على شاغل العين تركيب طلمبة أو أى جهاز من شأنه ضخ المياه إلى الوحدة الخاصة به بالمخالفة للقواعد والشروط المنصوص عليها فى هذا القرار. وفى حالة المخالفة تتم ازالة أسباب المخالفة إدارياً على نفقة المخالف فضلاً عن العقوبة المقررة قانوناً.

مادة ٢- يلتزم ملاك المبانى المؤجرة التى تنشأ بعد تاريخ العمل بالقانون رقم ٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه باستخدام مواسير مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب من المياه للاستهلاك بحيث تكون أقطار المواسير الداخلية للعقار بالنسبة لعدد الشقق طبقاً للجدول الآتى:

- لتغذية شقة واحدة أو شقتين، تكون المواسير بقطر لا يقل عن ٤/٣ بوصة (ثلاثة أرباع بوصة).

- لتغذية ٣ شقق إلى ٤ شقق، تكون المواسير بقطر لا يقل عن ٤/١ ١ بوصة (بوصة وربع).

- لتغذية ٥ شقق إلى ١٠ شقق، تكون المواسير بقطر لا يقل عن ٢/١ ١ بوصة (بوصة ونصف).

- لتغذية ١١ شقة إلى ١٥ شقة، تكون المواسير بقطر لا يقل عن ٢ بوصة (اثنين بوصة).

- ما زاد عن هذا العدد من الشقق يتم دراسة التوصيلات عن طريق المهندس الصحى.

وفى حالة اضافة وحدات سكنية جديدة للعقار يجب تعديل المواسير الداخلية طبقاً للعدد النهائى للوحدات وحسب الجدول أعلاه.

كما يلاحظ ألا تقل أقطار المواسير الداخلية داخل أى شقة عن نصف بوصة بأى حال.

وفى حالة عدم توفر مواسير بأى قطر وارد بالجدول أعلاه فى السوق وفى حالة الاضطرار لتجزئة التوزيع الداخلى للمبنى يجوز تركيب ماسورتين أو أكثر على التوازى بحيث يكون مجموع مساحات مقاطعها لا يقل عن مساحة مقطع الماسورة المنصوص عنها بالجدول.

مادة ٣- يجب ألا يقل قطر الماسورة الداخلية بعد العداد الرئيسى مباشرة عن قطر الفرع المغذى للعقار والذى تقوم بتركيبه الجهة القائمة على توصيل المياه.

كما يجب أن تكون جميع المحابس المستعملة من النوع ذى السكنية.

مادة ٤- يلتزم ملاك المبانى التى تنشأ بعد تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه، بتوفير التوصيلات اللازمة لتركيب عداد خاص بكل وحدة من وحدات المبنى بمعرفة المستأجر وعلى نفقته، ويراعى بقدر الإمكان وضعه فى مكان تسهل معه قراءة العداد دون الحاجة إلى دخول الوحدة ذاتها.

مادة ٥- لا يجوز للجهة القائمة على مرفق المياه توصيل المياه إلى المبانى

الجديدة المنشأة بعد صدور القانون المشار إليه ما لم يتم تنفيذ جميع أحكام هذا القانون.

مادة ٦- على الحى المختص عند إصدار تراخيص البناء الجديدة مطالبة المالك بتقديم رسومات الأعمال الصحية للتأكد من مطابقتها لأحكام هذا القرار وإثبات جميع الملاحظات على الترخيص المنصرف.

مادة ٧- ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره.

صدر فى ٦ ربيع الأول سنة ١٣٩٨ (١٣ فبراير سنة ١٩٧٨).

قرار محافظ الاسكندرية رقم ١٦٧ لسنة ١٩٧٩(*)
(خاص قواعد وشروط تركيب الخزانات والطلمبات ومواسير المياه فى العقارات المبنية)

محافظ الاسكندرية:

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ باصدار قانون الحكم المحلى ولائحته التنفيذية.

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ولائحته التنفيذية.

وعلى ما عرضه علينا السيد رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لمرفق مياه الاسكندرية.

قــــــرر

مادة ١- يلتزم ملاك العقارات المؤجرة كلها أو بعضها بأن يقوموا بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه اللازمة للأدوار التى يتجاوز ارتفاعها خمسة عشر متراً فوق سطح البحر وان يستخدموا مواسير مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك وذلك كله طبقاً للقواعد والشروط المبينة فى الجدول المرفق بهذا القرار.

مادة ٢- تخصص وصلة مستقلة من الشبكة العمومية لتغذية الخزانات العلوية عن طريق الطلمبات وذلك خلاف الوصلة الأخرى المخصصة للأدوار السفلية التى تتغذى من الشبكة مباشرة طبقاً لما هو مبين بالجدول المرفق بهذا القرار.

(*) الوقائع المصرية فى ٢ يناير سنة ١٩٨٠- العدد ٢.

مادة ٣- على مراقبات الاسكان بالأحياء الأربعة أن تتأكد من تضمين رخص البناء الجديدة توصيلات المياه والخزانات والطلمبات للعقارات وفقاً للقواعد والشروط المبينة بالجدول المرفق وأن يوضح عليها ارتفاع سطح الأرض عن سطح البحر.

مادة ٤- يحظر على شاغلي المساكن تركيب طلمبة أو أى جهاز من شأنه ضخ المياه إلى الوحدة الخاصة بهم بالمخالفة للقواعد والشروط المبينة في الجدول المرفق بهذا القرار وفى حالة المخالفة تتم إزالة المخالفة إدارياً على نفقة المخالف فضلاً عن العقوبة المنصوص عليها فى المادة ٧٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه.

مادة ٥- فى حالة امتناع ملاك العقارات عن تنفيذ الاشتراطات المبينة بالمواد السابقة سواء فى العقارات المستجدة أو القديمة تقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالحى المختص بالتنفيذ على حساب الملاك وتحصيل التكاليف بطريق الحجز الإدارى وذلك وفقاً للمادتين ٦٠ ، ٦١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه.

مادة ٦- ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره.

صدر فى ١٧ ذى القعدة سنة ١٣٩٩ (٨ أكتوبر سنة ١٩٧٩).

قرار محافظ بور سعيد رقم ٢٧٦ لسنة ١٩٨٩(*)
(خاص بقواعد وشروط تركيب الخزانات والطلمبات ومواسير المياه فى العقارات المبنية)

محافظ بور سعيد:

بعد الاطلاع على القرار بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بنظام الإدارة المحلية، والقوانين المعدلة له ولائحته التنفيذية.

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، ولائحته التنفيذية.

وعلى مذكرة حى العرب بشأن المشاكل الخاصة بتركيب مواتير لرفع المياه إلى الأدوار العلوية بطريقة عشوائية.

وعلى تقرير اللجنة المشكلة بقرارنا رقم ٢٠٢ لسنة ١٩٨٨.

قــــرر

مادة ١- يلتزم ملاك المبانى المؤجرة كلها أو بعضها بدائرة المحافظة أن يقوموا بعمل خزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى مع استخدام المواسير الداخلية والوصلة الخارجية بأقطار تسمح بوصول المياه إلى المبنى جميعه إذا تجاوز ارتفاعه ١٦م (ستة عشر متراً) وطبقاً للشروط الفنية التى توصى بها الجهة القائمة على مرفق المياه (هيئة قناة السويس).

مادة ٢- يحظر على شاغل العين تركيب طلمبة أو أى جهاز من شأنه ضخ المياه إلى الوحدة الخاصة به بالمخالفة للقواعد والشروط المنصوص عليها فى هذا القرار.

(*) الوقائع المصرية فى ١٥ أبريل سنة ١٩٩٠- العدد ٩٠.

قرار محافظ الاسكندرية رقم ١٤٩ لسنة ١٩٨١(*)
(خاص بتركيب محابس عمومية لتوصيلات المياه بالمبانى والمنشآت التابعة للمصالح الحكومية والإدارات والهيئات)

محافظ الاسكندرية

بعد الاطلاع على قانون نظام الحكم المحلى الصادر بالقرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ ولائحته التنفيذية.

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ولائحته التنفيذية.

وعلى توصية المجلس الشعبى المحلى للمحافظة بجلسة ١٩٨٠/٩/٢٧.

وعلى ما عرضه علينا رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لمرفق مياه الاسكندرية.

قــــرر

مادة أولى- تلتزم كافة المصالح الحكومية والإدارات والهيئات بمحافظة الاسكندرية بتركيب محابس عمومية لتوصيلات المياه بالمبانى والمنشآت التابعة لها ويراعى اقفال المحابس عقب انتهاء مواعيد العمل الرسمية.

مادة ثانية- تقوم الجهات المبينة بالمادة الأولى بتحديد متوسط معدل الاستهلاك اليومى من المياه فى كل موقع ومراعاة عدم تجاوزه.

مادة ثالثة- ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره.

صدر فى ٦ شعبان سنة ١٤٠١ (٨ يونيه سنة ١٩٨١)

(*) الوقائع المصرية فى ١٦ أغسطس سنة ١٩٨١- العدد ١٨٨.

٤٠- المقصود بالمصطلحات الواردة بالمادة الثانية اللائحة التنفيذية للقانون:

لكى يسهل تطبيق الأحكام الواردة بالبندين السابقين فإنه يجب التعرض لتعريف المصطلحات التى أشرنا إليها فى شرح هذه الأحكام، وكذا بعض المصطلحات الأخرى التى سنشير إليها خلال دراستنا فى هذا الكتاب وهذه المصطلحات نصت عليها المادة الثانية من اللائحة التنفيذية الجديدة للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وهى:

الطريق العام:

هو الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة للدولة والمخصص للمرور العام ويستعمله الأفراد للوصول إلى مساكنهم أو محال أعمالهم.

الطريق الخاص:

هو الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة للأفراد والذى يعده شخص أو عدة أشخاص للوصول إلى مبانيهم، ويكون أحد هذه المبانى على الأقل لا يتصل بالطريق العام.

وقد قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) فى ظل القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ (الملغى) بأن:

«... لما كان ما تقدم، وكان المشرع قد عرف فى المادة الرابعة من القرار ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ آنف الذكر الطريق الخاص بأنه كل فضاء مخصص لتوصيل مبنى أو أكثر إلى الطريق العام، إذا لم يكن المبنى أو المبانى على طريق عام، وكان الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه لم يستظهر ما إذا كان الفضاء المحيط بذلك المبنى مملوكاً للمتهم المطعون ضده – ويتصل

بالطريق العام مما يصدق عليه وصف الطريق الخاص كما هو معرف به في المادة الرابعة من قرار وزير الإسكان تنفيذاً للقانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ وبتفويض منه، الأمر الذى يعجز محكمة النقض عن بسط رقابتها على سلامة تطبيق القانون على واقعة الدعوى كما صار إثباتها بالحكم بالنظر لما تنعاه الطاعنة من خطئه في عدم توقيع عقوبة التصحيح ومن ثم فيكون الحكم المطعون فيه قد شابه قصور في البيان يعيبه بما يستوجب نقضه والإحالة».

(طعن رقم ٥٠٥ لسنة ٤١ق جلسة ١٩٧١/١٢/١٢- ذات المبدأ طعن رقم ١٠٦٣ سنة ٣٥ق)

حد الطريق:

هو الخط الذى يحدد عرض الطريق عاماً كان أو خاصاً.

خط التنظيم:

هو الخط المعتمد الذى يحدد الطريق ويفصل بين الأملاك الخاصة والمنفعة العامة.

محور الطريق:

هو مسار الخط الذى يحدد منتصف عرض الطريق.

خط البناء:

هو الخط الذى يسمح بالبناء عليه سواء كان مصادفاً لحد الطريق أو خط التنظيم أو راداً عن أى منهما بمسافة تحددها قرارات تصدر من السلطات المختصة وفقاً لأحكام القانون.

الغرفة المعدة للسكنى:

هى الغرفة التى تكون معدة للمعيشة والإقامة فيما عدا صالات التوزيع.

وتعتبر الصالة الرئيسية والتى تستخدم كصالة معيشة فى حكم الغرفة المعدة للسكنى.

مرفق البناء:

أى مكان معد داخل المبنى يستعمل فى الإقامة فى أوقات متقطعة مثل المطبخ والحمام والمرحاض.

الفناء:

هو فراغ متصل بالفضاء الخارجى من أعلاه مخصص لتهوية وإنارة غرف ومرافق البناء ويمتد من أسفله إلى أعلاه دون أى عائق بخلاف البروزات المسموح بها عليه.

الفناء الخارجى:

هو فراغ متصل بالفضاء الخارجى من أعلاه ومن أحد جوانبه على الأقل على حد الطريق.

الفناء الداخلى:

هو فراغ متصل بالفضاء الخارجى من أعلاه ومحاط بالحوائط من جميع الجهات أو بعضها والبعض الآخر على حد ملكية الجار.

الفناء المشترك:

هو فراغ يدخل ضمن أكثر من ملكية متجاورة.

الحائط البنائى:

هو سطح الحائط قبل تغطيته بالبياض.

الشرفة:

هى الفرندة أو البلكونة.

أصول الرسومات:

هى النسخ المطبوعة التى يوقع عليها المهندس المصمم.

الارتداد أو الداخلة (منور الجيب):

هو الفراغ المتصل بالفضاء الخارجى من أعلاه- وبالفناء- أو الطريق من أحد جوانبه وتفتح عليه فتحات التهوية والإنارة للغرف ومرافق البناء التى لا يتيسر اتصالها مباشرة بالفناء أو الطريق.

الكورنيش:

هو أى عنصر زخرفى يبرز عن الحائط.

السلم الرئيسى:

هو السلم الأساسى للمبنى للتوصيل لجميع أدوار المبنى.

السلم الثانوى:

هو السلم الإضافى فى مبنى به سلم رئيسى، ويستخدم للتوصيل لجميع الأدوار.

السلم الخارجى المكشوف:

هو السلم غير المغطى من أعلى والمكشوف من جانب واحد أو أكثر.

التشطيبات الخارجية:

هى تغطية واجهات المبانى القائمة سواء المطلة على الطريق العام أو غير المطلة عليه بالبياض بأنواعه المختلفة أو التكسيات بالحجر الصناعى أو الحجر الطبيعى أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيب أو أى تكسيات أخرى، وكذلك أعمال الحليات أو الكرانيش، ولا تشمل التشطيبات الخارجية أعمال الدهانات.

٤١- التزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفى حالة التوقف عنه:

نصت الفقرة الثالثة من المادة الرابعة من القانون على أن تحدد اللائحة التنفيذية للقانون التزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفى حالة التوقف عنه. وقد ورد هذا التحديد فى المادة (٢٥) من اللائحة التنفيذية الواردة بالفصل الثامن فى (واجبات المرخص له).

ونورد فيما يلى أحكام هذه المادة.

يتعين على المرخص له قبل الشروع فى الأعمال القيام بالآتى:

١ - إخطار الجهة الإدارية المختصة بالتنظيم بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال مرفقاً به تعهدا من أحد المهندسين المعماريين أو الإنشائيين بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها متى زادت قيمتها على عشرة آلاف جنيه وأيضاً صورة من التعاقد مع أحد المقاولين المصنفين والأعضاء بالاتحاد العام لمقاولى التشييد والبناء، ويقوم المهندس

المختص بتحديد خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء بحسب الأحوال، على أن يتم هذا التحديد خلال سبعة أيام من تاريخ الإخطار، ويثبت تاريخ التحديد على ترخيص البناء، فإذا انقضت هذه المدة دون أن يتم التحديد جاز للمرخص له أن يقوم بهذا التحديد طبقاً للبيانات المدونة بالرخصة وتحت مسئوليته.

٢- الاستعانة بمهندس نقابى تخصص ميكانيكاً أو كهرباء حسب الأحوال إذا اشتمل البناء على تركيبات ميكانيكية أو كهربائية تتعلق بالتكييف المركزى أو الغلايات أو المغاسل أو المطابخ الميكانيكية أو نظم إطفاء الحريق أو مولدات كهربائية مركزية أو محولات، وإخطار الجهة الإدارية المختصة بتعهد المهندس بالإشراف على التنفيذ وذلك بخطاب موصى عليه بعلم الوصول.

٣- وضع لافتة فى مكان ظاهر من واجهة العقار الأمامية للبناء من مادة مناسبة قوية التحمل بمقاس ٢٠٠ × ٢٥٠سم تطلى ببوية الزيت أو البلاستيك باللون الأخضر وتكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المرفق باللون الأبيض بحروف واضحة تسهل قراءتها وتثبت هذه اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة فنية سليمة.

ويكون كل من المالك والمقاول والمهندس المشرف على التنفيذ مسئولين عن هذه اللافتة وعن بقائها ثابتة فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ.

(أنظر شرح المادة ١٢ مكررا من القانون).

٤- أن يقوم قبل البدء فى تنفيذ الأعمال المرخص بها باتخاذ إجراءات الأمن اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وأملاكهم والمارة والشوارع وما قد يكون فى باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها، ولا يجوز إجراء أى عمل من أعمال البناء ما بين غروب الشمس وشروقها إلا بموافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

٥- على المرخص له فى حالة إيقاف العمل مدة تزيد على تسعين يوماً أن يخطر الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بموعد استئناف العمل وذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول.

٤٢- الاختصاصات المخولة للسلطات المحلية فى وضع الشروط المتعلقة بأوضاع وظروف البيئة والقواعد الخاصة بالواجهات الخارجية:

نصت الفقرة الرابعة من المادة الرابعة على أن تحدد اللائحة التنفيذية الاختصاصات المخولة للسلطات المحلية فى وضع الشروط المتعلقة بأوضاع وظروف البيئة والقواعد الخاصة بالوجهات الخارجية.

وقد ورد هذا التحديد فى الفصل العاشر من اللائحة التنفيذية الخاص بـ(سلطات المحليات) فى المواد (٢٩-٣١).

ونعرض لذلك تفصيلاً فيما يأتى:

٤٣-(أ) مسائل خاصة بالمسافات والبناء:

تنص المادة (٢٩) من اللائحة على أنه:

يجوز لوزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص واقتراح المجلس الشعبى المحلى فى طرق أو مناطق يحددها وبقرارات يصدرها أن:

١- يحدد طابعاً خاصاً أو لوناً معيناً أو مادة خاصة بمظهر البناء أو بإنشائه.

٢- يحدد مسافات للارتداد بالبناء خلف خطوط التنظيم المعتمدة أو حدود الطريق.

٣- يحدد مسافات تترك بين البناء وحدود الأرض بالقدر الذى يراه.

٤- يحدد حداً أدنى لأطوال واجهات قطع الأراضى التى يرخص فى البناء عليهـا.

٥- يحـدد حـداً أدنى لمسـاحـات قطع الأراضى التى يرخص فى البناء عليهـا.

٦- يلزم طالبوا البناء بإنشاء بواكى أو ممرات مسقوفة مفتوحة للمارة داخل حدود الملكية بالدور الأرضى، والشروط والمواصفات التى تحدد فى القرار، ويكون عرض الطريق الذى تحدد أساسه الكثافة البنائية فى حالة إنشاء بواكى أو ممرات مسقوفة هو البعد بين حدى الطريق أو خط التنظيم.

وكل ذلك بحيث لا تزيد المساحة المبنية على ٦٠٪ من مساحة الأرض المرخص فى البناء عليها.

٤٤- (ب)- *التجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات:*

أنظر شرح المادة (١٦) من القانون.

٤٥- (جـ)- إقامة مبان مؤقتة:

أجازت المادة ٣١ من اللائحة التنفيذية الترخيص فى إقامة مبان مؤقتة لاستخدامها لفترة محدودة ولغرض معين (كالمبانى اللازمة لتنفيذ المشروعات مثل المكاتب والمخازن وغرف الحراسة والمبانى المخصصة لإيواء العاملين)،

ويكون إنشاء هذه المبانى بمواد إنشائية بسيطة ويتم إزالتها فور انتهاء الغرض من إقامتها وعلى أن يتم إنشاء هذه المبانى داخل خطوط التنظيم.

الجزاء الجنائى على مخالفة أحكام المادة الرابعة من القانون والبند الأول من المادة الأولى من الأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦

نصت على هذا الجزاء المادة ٢٢ من القانون (مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦، والمادة ٢٢ مكرراً «١» من القانون مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢)، (أنظر نص المادتين)، والمادة الثانية من الأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦.

ونعرض لهذا الجزاء فيما يلى:

٤٦- أولاً: جزاء إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم:

(أ) - فى القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل):

١- الحبس وغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين. وذلك مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر.

أى أن عقوبة الحبس جوازية للقاضى. والحد الأدنى لعقوبة الحبس أربع وعشرين ساعة، والحد الأقصى ثلاث سنوات (م١٨ من قانون العقوبات).

ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة (م٢٤ مكرراً من القانون المضافة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦).

٢- إزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام القانون ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له، إذا كان البناء أو

الأعمال مخالفة لأحكام القانون ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له، لأن مخالفة البناء لأحكام القانون ليست واقعة مستقلة عن إقامة البناء ذاته بدون ترخيص وإنما هما قرينان ملازمان لفعل البناء ومتداخلان فى وصفه القانونى (أنظر بند ٥٥).

فإذا كان قد صدر فى شأن البناء أو الأعمال قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بالإزالة أو التصحيح فإن المحكمة لا تقضى بهما.

والمفهوم مما تقدم أن إذا كانت المخالفة هى مجرد البناء بدون الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، بما يعنى أن البناء لا يخالف الأصول والمواصفات الفنية والاشتراطات القانونية، فإنه لا محل للقضاء بالإزالة أو التصحيح أو الاستكمال.

٣- فى غير الحالات التى يتعين فيها الحكم بالإزالة يحكم بغرامة إضافية لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة، ولا تجاوز ثلاثة قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم، وتؤول حصيلة هذه الغرامة إلى حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها فى أغراضه (م٢٢ مكرراً (١) مستبدلة بالقانون ٢٥ لسنة ١٩٩٢).

(أنظر فى التفصيل بند ٦٦)

(ب) - فى الأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦:

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر. تعاقب الفقرة الأولى من المادة الثانية من الأمر العسكرى على الجرائم السابقه بالحبس مدة لاتقل عن سنة.

والحد الأقصى للحبس ثلاث سنوات (م١٨ عقوبات).

ويجوز الأمر بوقف تنفيذ عقوبة الحبس إذا كانت مدتها لاتزيد على سنة عملا بالمادتين ٥٥، ٥٦ عقوبات.

وتوجب الفقرة الخامسة من المادة الحكم بإزالة أو تصحيح أو استكمال

الأعمال المخالفة على نفقة المخالف، وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بالإزالة أو التصحيح.

ومحل ذلك - كما ذكرنا سلفا - أن يكون البناء أو الأعمال مخالفة لأحكام القانون ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له.

(راجع الفقرة أ).

فإذا كانت المخالفة مجرد البناء أو إجراء الأعمال بدون ترخيص فإنه لامحل للقضاء بالإزالة أو التصحيح أو الاستكمال.

ولايجوز الحكم بالغرامة الإضافية إذا كان قد صدر فى شأن البناء المخالف قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه، لأن العقوبة الواردة بالأمر العسكرى أشد من العقوبة الواردة بقانون المبانى ومن ثم فهى التى توقع وحدها، دون أى عقوبة أخرى واردة بالقانون الأخير.

وتطبق هذه العقوبة على المخالفات التى تقع اعتبارا من أول نوفمبر سنة ١٩٩٦ تاريخ العمل بالأمر العسكرى.

وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة مدة لاتقل عن سبع سنين إذا سقط البناء كليا أو جزئيا أو صار آيلا للسقوط نتيجة المخالفة، أو ثبت أنه وقع غش فى استخدام مواد البناء، أو أن المواد المستخدمة غير مطابقة للمواصفات المقررة (م٣/٢).

والحد الأقصى لعقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة خمس عشرة سنة (م ١٤/٢ عقوبات).

والبناء عادة - لايسقط كليا أو جزئيا أو يصير آيلا للسقوط إلا إذا كان البناء قد أقيم بالمخالفة لأحكام القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له، أو إذا وقع غش فى استخدام مواد البناء، أو كانت المواد المستخدمة غير مطابقة للمواصفات المقررة.

وإذا ترتب على المخالفة وفاة نفس، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص كانت العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة مدة لاتقل عن عشر سنين و(م٤/٢).

ويعاقب بذات عقوبة الفاعل الأصلى كل من اشترك أو ساهم فى أية جريمة من هذه الجرائم، أو سهل ارتكابها، أو لم يقم بواجبه فى منعها أو فى تعقبها واتخاذ الإجراءات القانونية حيالها، من العاملين المختصين بشئون التنظيم وغير ذلك من الجهات الإدارية المختصة والعاملين المختصين فى الإدارة المحلية (م٣).

(جـ) - عقوبة العاملين المختصين:

نصت المادة الثالثة من الأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ على أن: «يعاقب بذات عقوبة الفاعل الأصلى المقررة فى المادة السابقة كل من اشترك أو ساهم فى أية جريمة من الجرائم المنصوص عليها فى المادة الأولى، أو سهل ارتكابها، أو لم يقم بواجبه فى منعها أو فى تعقبها واتخاذ الإجراءات القانونية حيالها، من العاملين المختصين بشئون التنظيم وغير ذلك من الجهات الإدارية المختصة والعاملين المختصين فى الإدارة المحلية».

وعلى ذلك يعاقب العاملون المشار إليهم بالمادة فى حالة ارتكابهم أحد الأفعال المنصوص عليها فيها بالنسبة لجريمة إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو هدمها قبل الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة؛ بالعقوبة الواردة بالأمر العسكرى وهى الحبس مدة لاتقل عن سنة.

أما الإزالة أو التصحيح أو الاستكمال على نفقة المخالف فيما لم يصدر فى شأن قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بالإزالة أو التصحيح فيحكم بها على الفاعل الأصلى.

وهذه العقوبة يعمل بها اعتبارا من تاريخ العمل بالأمر العسكرى فى ١٩٩٦/١١/١.

٤٧- ثانيا: جزاء إجراء أى تشطيبات خارجية بدون الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم:

يعاقب على هذه الجريمة بغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا

تجاوز ألف جنيه (م٢٢/٤ من القانون مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦).

ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ الغرامة (م٢٤ مكرراً من القانون مضافة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦).

والجريمة تعد جنحة.

٤٨- ثالثاً: جزاء الترخيص بالمبانى والأعمال المشار إليها بالفقرة الأولى من المادة إذا كانت غير مطابقة لأحكام القانون ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية التى تحددها اللائحة التنفيذية:

يعاقب على هذه الجريمة بالعقوبة المنصوص عليها بالمادة ١/٢٢ من القانون (مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦) وهى الحبس وغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين.

وهذه العقوبة توقع على المهندس الذى رخص بالبناء أو الأعمال.

ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ الغرامة (م٢٤ مكرراً مضافة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦).

٤٨ مكررا- رابعاً: جزاء إنشاء مبان أو إقامة أعمال بالمخالفة للمواصفات القانونية:

يعاقب كل من ينشىء بناء أو يقيم أعمالاً بالمخالفة للمواصفات القانونية أى بالمخالفة لأحكام القانون ولائحته التنفيذية بالعقوبة المنصوص عليها بالمادة ١/٢٢ من القانون وهى الحبس وغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين.

ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة (م٢٤ مكررا من القانون).

وذلك ما لم ينص القانون على عقوبة أشد للمخالفة.

كما يحكم فضلاً عن ذلك بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بالإزالة أو التصحيح.

٤٩- خامساً: جزاء إقامة أعمال دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً فى تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها، أو الغش فى استخدام مواد البناء، أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة:

(أنظر بند ١١٢).

٥٠- سادساً: جزاء المقاول:

يعاقب المقاول الذى يقوم بالتنفيذ متى كانت المبانى أو الأعمال قد أقيمت بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنفيذ بالعقوبة المنصوص عليها بالمادة ١/٢٢ وهى الحبس وغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين. وذلك مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر (م٣/٢٢).

٥١- الترخيص اللاحق لا يعفى من المسئولية:

الترخيص اللاحق لوقوع جريمة بناء بدون ترخيص، لا يعفى من المسئولية الجنائية، أو يؤثر على قيام الجريمة.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«من المقرر أن الترخيص اللاحق لوقوع جريمة بناء بغير ترخيص لا يعفى من المسئولية الجنائية ولا أثر له على قيام الجريمة، فإن ما يثيره الطاعن فى هذا الخصوص يكون فى غير محله».

(نقض جنائى طعن رقم ٢٣٧١٥ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/١١/٢٧).

٥٢- لا عقوبة على الشروع فى البناء أو إقامة الأعمال بدون ترخيص:

يعرف الشروع، بأنه البدء فى تنفيذ فعل بقصد ارتكاب جناية أو جنحة إذا أوقف أو خاب أثره لأسباب لا دخل لإرادة الفاعل فيها. ولا يعتبر شروعاً فى الجناية أو الجنحة مجرد العزم على ارتكابها ولا الأعمال التحضيرية لذلك. (م٤٥ عقوبات).

وتعين قانوناً الجنح التى يعاقب على الشروع فيها وكذلك عقوبة هذا الشروع. (م٤٧ عقوبات).

ولم ينص القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل) على عقوبة للشروع فى البناء أو إقامة الأعمال بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، ومن ثم فإن الشروع فى هذه الجرائم يضحى بمنأى عن التأثيم.

الأحكام التفصيلية الخاصة بالجرائم المنصوص عليها بالمادة الرابعة من القانون والبند (١) من المادة الأولى من الأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ والعقوبات المقررة لها

٥٣- الركن المادى فى جريمة إنشاء مبان أو إقامة أعمال بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم:

الركن المادى فى جريمة إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسعتها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها دون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، هو

إنشاء المبانى أو إقامة الأعمال دون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

ولما كانت المادة ٣١٠ من قانون الإجراءات الجنائية تنص على أنه يجب أن يشتمل الحكم على الأسباب التى بنى عليها وكل حكم بالإدانة يجب أن يشتمل على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة والظروف التى وقعت فيها، وأن يشير إلى نص القانون الذى حكم بموجبه[1] فإنه يجب على الحكم أن يعنى

---

(١) **وقد عرفت محكمة *النقض* - *الدائرة* - المقصود بعبارة بيان *الواقعة* بقولها:**

«إن مراد القانون بعبارة بيان الواقعة الواردة بالمادة ١٤٩ من قانون تحقيق الجنايات (٣١٠ إجراءات)، هو أن يثبت قاضى الموضوع فى حكمه كل الأفعال والمقاصد التى تتكون منها أركان الجريمة مع اثبات ما خرج عن هذه الأركان مما له شأن هام تترتب عليه نتائج قانونية كتاريخ الواقعة، ومحل حدوثها، ومأخذ الظروف المشددة للعقاب».

(نقض ١٩٢٨/١٢/٢٠ منشور بمؤلف الدكتور رءوف عبيد- المشكلات العملية الهامة فى الاجراءات الجنائية- الجزء الثانى طبعة ثانية ١٩٧٣ ص٢٦٧ وما بعدها)

كما قضت في أحكام حديثة لها بصدد تسبيب أحكام *الإدانة* فى جرائم المبانى بصفة عامة بما تأتى:

١ - «وحيث أن الحكم الابتدائى- المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه - بعد أن أشار إلى وصف التهمة المسندة إلى الطاعن استطرد من ذلك مباشرة إلى قوله. وحيث أن التهمة المسندة إلى المتهم ثابتة قبله بما جاء بمحضر ضبط الواقعة الأمر الذى يتعين معه القضاء بمعاقبته طبقاً لمواد الاتهام وعملاً بنص المادة ٢/٣٠٤ أ ج. ويبين من محاضر جلسات المحاكمة أن الطاعن أثار أمام محكمة الموضوع بدرجتيها أن البناء موضوع الدعوى قديم وأقيم قبل صدور القانون. لما كان ذلك، وكانت المادة ٣١٠ من قانون الاجراءات الجنائية قد أوجبت فى كل حكم الإدانة أن يشتمل على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بياناً تتحقق به أركان الجريمة والظروف التى وقعت فيها والأدلة التى =

. . . .

= استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم، ومؤدى تلك الأدلة حتى يتضح وجه استدلالها بها وسلامة مأخذها، كما أنه من المقرر أنه يجب أن تكون مدونات الحكم كافية بذاتها لإيضاح أن المحكمة حين قضت في الدعوى بالإدانة، قد ألمت الماماً صحيحاً بمبنى الأدلة القائمة فيها، أما وضع الحكم بصيغة غامضة ومبهمة فإنه لا يحقق الغرض الذي قصده الشرع من تسبيب الأحكام ويعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون. لما كان ذلك، وكان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه، قد اكتفى في بيان الدليل بالاحالة إلي محضر ضبط الواقعة، ولم يورد مضمونة، ولم يبين وجه استدلاله به على ثبوت التهمة بعناصرها القانونية، وكان تحصيله للواقعة بهذه الصيغة يكتنفه الغموض والابهام. لما كان ذلك. فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوباً بالقصور الذى له الصدارة على وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون، وهو ما يتسع له وجه الطعن، مما يعجز محكمة النقض عن إعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقاً صحيحاً على واقعة الدعوى، وعن أن تقول كلمتها فى شأن ما يثيره الطاعن بوجه الطعن من الخطأ فى القانون. لما كان ما تقدم، فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإعادة...».

(طعن رقم ١٦٥٦ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٨٦/١١/١٤)

٢- «وحيث أنه يبين من مطالعة الحكم الابتدائى- الذى احال إليه الحكم المطعون فيه- أن أغلب أسبابه غير مقروءة وأن عبارات عديدة منها يكتنفها الإبهام فى غير اتصال يؤدى إلى معنى مفهوم. لما كان ذلك، وكان الشارع يوجب فى المادة ٣١٠ من قانون الإجراءات الجنائية أن يشتمل الحكمعلى الأسباب التى بنى عليها وإلا كان باطلاً. والمراد بالتسبيب المعتبر تحرير الأسانيد والحجج المبنى هو عليها والمنتجة هى له سواء من حيث الواقع أو من حيث القانون، ولكى يحقق الغرض منه يجب أن يكون فى بيان جلى مفصل بحيث يستطاع الوقوف على مسوغات ما قضى به، أما تحرير مدونات الحكم بخط غير مقروء أو افراغه فى عبارات عامة معماة، أو وضعه فى صورة مجهلة فلا يحقق الغرض الذى قصده الشارع من استيجاب تسبيب الأحكام ولا يمكن محكمة النقض من مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة =

. . . .

= كما صار اثباتها بالحكم. لما كان ذلك الحكم المذكور قد خلا فعلاً من أسبابه لاستحالة قراءتها وكانت ورقة الحكم من الأوراق الرسمية التى يجب أن تحمل أسباباً ولا بطلت لفقدها عنصراً من مقومات وجودها قانوناً، وإذ كانت هذه الورقة هى السند الوحيد الذى يشهد بوجود الحكم على الوجه الذى صدر به وبناء على الأسباب التى أقيم عليها فبطلانها يستتبع حتماً بطلان الحكم ذاته لاستحالة اسناده إلى أصل صحيح شاهد بوجوده بكامل أجزائه مثبت لأسبابه ومنطوقة، لما كان ما تقدم فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والاعادة بغير حاجة إلى بحث سائر ما يثيره الطاعن فى طعنه...».

(طعن رقم ٢٠٧٨ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٨٧/٤/٢٧)

٣-«وحيث أن القانون قد أوجب فى كل حكم بالإدانة أن يشتمل على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بياناً تتحقق به أركان الجريمة والظروف التى وقعت فيها والأدلة التى استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم ومؤدى تلك الأدلة حتى يتضح وجه استدلالها بها وسلامة المأخذ، والا كان الحكم قاصراً. لما كان ذلك، وكان الحكم الابتدائى- المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه- قد اقتصر فى أسبابه على قوله: «وحيث أنه لما كانت التهمة ثابتة قبل المتهم من محضر ضبط الواقعة ومن أقوال الشهود ومن عدم دفع المتهم التهمة بدفاع مقبول ومن ثم يتعين عقابه طبقاً لمواد الاتهام عملاً بالمادة ٢/٣٠٤أ ج. دون أن يشتمل على بيان للواقعة المستوجبة للعقوبة ودون أن يورد مضمون محضر الضبط وأقوال الشهود ومؤداها فى ثبوت الجريمة التى دان الطاعنين بها ومن ثم يكون الحكم المطعون فيه- وقد أقام قضاءه على هذه الأسباب- قاصر البيان مما يعيبه ويوجب نقضه والاحالة وذلك بغير حاجة إلى بحث باقى أوجه الطعن..».

(طعن رقم ٧١٥١ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٨٧/٦/٨)

ببيان الركن المادى لجريمة إنشاء مبان أو إقامة أعمال دون ترخيص، بإسناده إلى فاعله مدلولاً عليه بما يثبته فى حقه وإلا كان الحكم قاصر البيان، وهو ما يصلح سبباً لنقض الحكم لأنه يحول دون أن تتمكن محكمة النقض من مراقبة محكمة الموضوع فى شأن توافر الركن الذى يتطلبه القانون فيها إذا رأت تـوافـره[1].

وفى هذا قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) بأن:

«وحيث أن القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى وكذلك القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء اللذين دين الطاعن بموجبهما قد نص كل منهما على أن الركن المادى فى الجريمة هو إنشاء البناء أو إجراء العمل. وقد خلا الحكم المطعون فيه من بيان هذا الركن من أركان الجريمة بإسناده إلى مقارفه مدلولا عليه بما يثبته فى حقه طبقاً لما أوجبته المادة ٣١٠ من قانون الإجراءات الجنائية فى كل حكم بالإدانة من بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة والأدلة على وقوعها مما نسبت إليه».

(طعن رقم ٣٤ لسنة ٣٩ق جلسة ١٩٦٩/٤/٢١)

٥٤- وحدة الفعل المادى المكون لجريمتى إقامة بناء بدون ترخيص وإقامة البناء على أرض لم يصدر قرار باعتماد تقسيمها:

وفى هذا قضيت محكم النقض (الدائرة الجنائية)- فى ظل القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٤٠ (الملغى)- بأنه:

١- «لما كانت جريمة إقامة بناء بدون ترخيص وجريمة إقامة البناء على أرض لم يصدر مرسوم بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منهما تقوم على عناصر موضوعية تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى غير أن الفعل المادى

(١) رءوف عبيد المرجع السابق ص٢٦٨.

المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم على أرض غير مقسمة أم أقيم عليها بدون ترخيص فالواقعة المادية التى تتمثل فى إقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التى يمكن أن تعطى لها والتى تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذى تم مخالفاً للقانون، لما كان ما تقدم، وكانت الواقعة المادية التى رفعت بها الدعوى على المطعون ضده هى بذاتها التى اتخذتها المحكمة الاستئنافية أساساً للوصف القانونى السليم الذى فطنت إليه ولفتت إليه نظر الدفاع ودارت المرافعة على أساسه فإنه كان عليها أن تفصل فى الدعوى على هذا الأساس وتنزل عليها حكم القانون وليس فى ذلك إضافة لواقعة جديدة لم ترفع بها الدعوى ابتداء مادامت الواقعة المادية المتخذة أساساً للوصف الجديد هى بذاتها التى أقيمت بها الدعوى، كما أنه ليس فى هذا تفويت لإحدى درجات التقاضى طالما أن الواقعة المطروحة على المحكمة الاستئنافية هى بعينها التى رفعت بها الدعوى أمام محكمة أول درجة- وعلى ذلك يكون الحكم المطعون فيه إذ أحجم عن القضاء فى الواقعة على أساس ما ارتآه منطبقاً عليها من وصف قانونى أسبغه عليها قد أخطأ فى تطبيق القانون مما يتعين معه نقضه. ولما كان الحكم المطعون فيه قد حجب نفسه بهذا القضاء عن النظر فى موضوع الدعوى موصوفة بوصفها القانونى الصحيح فإنه يتعين من النقض الاحالة».

(طعن رقم ٢٤٣٣ لسنة ٣٠ق جلسة ١٩٦١/٣/٦)

٢- «من المقرر أن محكمة الموضوع لا تتقيد بالوصف القانونى الذى تسبغه النيابة العامة على الفعل المسند إلى المتهم، ومن واجبتها أن تمحص الواقعة المطروحة عليها بجميع كيوفها وأوصافها وأن تطبق عليها نصوص القانون تطبيقاً صحيحاً، ذلك أنها وهى تفصل فى الدعوى لا تتقيد بالواقعة فى نطاقها الضيق المرسوم فى وصف التهمة المحالة عليها، بل أنها مطالبة بالنظر فى الواقعة الجنائية التى رفعت بها الدعوى على حقيقتها كما تبينتها من

الأوراق ومن التحقيق الذى تجريه بالجلسة وكل ما تلتزم به فى هذا النطاق هو ألا يعاقب المتهم عن واقعة غير التى وردت بأمر الاحالة أو طلب التكليف بالحضور. ولما كانت جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منهما تقوم على عناصر وأركان قانونية تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى، غير أن الفعل المادى المكون للجريمتين واحد هو إقامة البناء سواء تم على أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بغير ترخيص فالواقعة المادية التى تتمثل فى إقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التى يمكن أن تعطى لها والتى تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون. ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذى تم مخالفاً للقانون. ولما كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى عدم ثبوت تهمة إقامة البناء بغير ترخيص استناداً منه إلى أن مجرد إقامة البناء على أرض غير مقسمة، لا يقتضى لزوماً ثبوت هذه التهمة أخذاً بحكم المادة ١٨ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٤ دون أن تجرى المحكمة من جانبها تحقيقاً تستجلى به حقيقة الأمر مما يعيب الحكم المطعون فيه بما يستوجب نقضه.

ولما كان هذا العوار قد حجب محكمة الموضوع عن تمحيص الواقعة وإلباسها الثوب القانونى الذى يناسبها، فإنه يتعين أن يكون مع النقض الإحالة».

(طعن رقم ١٩٢٦ لسنة ٣٤ق جلسة ١٩٦٥/٣/١٦)

٣- «إن جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منها تقوم على عناصر وأركان تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى، غير أن الفعل المادى المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم فى أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بدون ترخيص، فالواقعة المادية التى تتمثل فى إقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التى يمكن أن تعطى

لها والتى تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذى تم مخالفاً للقانون، ولما كانت واقعة إقامة بناء الدور الأول العلوى وإن كانت تنطبق عليه أحكام القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ فى شأن تقسيم الأراضى المعدة للبناء لأنه مقصور بالنسبة إلى المبانى على تلك التى تقام على الأراضى ومن ثم فهو رهن بإقامة الطابق الأرضى ولا شأن له بالطوابق التالية غير المتصلة بها، إلا أنه لما كان ذلك الفعل ذاته يكون من جهة أخرى جريمة إقامة بناء بدون ترخيص وهى قائمة على ذات الفعل الذى كان محلاً للاتهام بذلك الوصف الآخر فقد كان يتعين على المحكمة قيامها بواجبها فى تمحيص الواقعة بكافة كيوفها القانونية أن تضفى على الواقعة الوصف الصحيح وهو إقامة البناء بغير ترخيص أما وأنها لم تفعل وقضت بالبراءة فى الواقعة المطروحة عليها برمتها فإنها تكون قد أخطأت فى تطبيق القانون.

(طعن رقم ١٧٩٨١ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٣/١/٣)

٤- «لما كانت جريمة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منهما تقوم على عناصر وأركان تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى غير أن الفعل المادى المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم فى أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بدون ترخيص فالواقعة المادية التى تتمثل فى إقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التى يمكن أن نعطى لها والتى تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون، ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذى تم مخالفاً للقانون، ولما كانت واقعة إقامة بناء الدورين الثانى والثالث العلويين وإن كانت لا تنطبق عليها أحكام القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ فى شأن التخطيط العمرانى لأنه مقصور- بالنسبة إلى المبانى على تلك التى تقام على الأرض ومن ثم فهو رهن بإقامة الطابق الأرضى ولا شأن له بالطوابق التالية غير المتصلة

بها، إلا أنه لما كان ذلك الفعل ذاته يكون من جهة أخرى جريمة إقامة بناء بدون ترخيص وهى قائمة على ذات الفعل الذى كان محلاً للاتهام بذلك الآخر فقد كان يتعين على المحكمة قياماً بواجبها فى تمحيص الواقعة بكافة كيوفها وأوصافها أن تضفى على الواقعة الوصف الصحيح وهو إقامة البناء بغير ترخيص أما وإنها لم تفعل وقضت بالبراءة فى الواقعة المطروحة عليها برمتها فإنها تكون قد أخطأت فى تطبيق القانون مما يوجب نقض الحكم المطعون فيه» .

(طعن رقم ١٧٥٨٤ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٣/١٠/١٣)(١)

٥٥- مخالفة البناء للمواصفات القانونية وواقعة إقامة البناء ذاته بدون ترخيص قرينان ملازمان فعل البناء:

وفى هذا قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) بأن:

١ - «مخالفة البناء لأحكام القانون ليست واقعة مستقلة عن إقامة البناء ذاته بدون ترخيص، وإنما هما قرينان ملازمان لفعل البناء ومتداخلان فى وصفه القانونى- فإذا كان المستفاد مما أثبته الحكم أن الواقعة التى كانت مطروحة أمام المحكمة الاستئنافية هى بذاتها التى رفعت لمحكمة ثانى درجة أن تمحص الواقعة المطروحة أمامها بجميع ما تتحمله من الكيوف والأوصاف وأن تطبق عليها حكم القانون تطبيقاً صحيحاً، فإن حكمها بإلغاء تصحيح الأعمال المخالفة استناداً إلى أن واقعة مخالفة البناء للمواصفات القانونية لم ترفع بها الدعوى الجنائية خطأ فى تطبيق القانون» .

(طعن رقم ٤٩٤ لسنة ٢٩ق جلسة ١٩٥٩/٥/٢٦)

٢ - «لما كان من المقرر أن واقعة مخالفة البناء لأحكام القانون لا تعتبر واقعة مستقلة عن إقامة البناء ذاته بدون ترخيص، وكان من واجب المحكمة أن تمحص الواقعة المطروحة أمامها بجميع كيوفها وأوصافها وأن تطبق عليها

حكم القانون تطبيقاً صحيحاً، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بإلغاء عقوبة هدم الأعمال المخالفة- وهى العقوبة المقررة لجريمة إقامة البناء على خلاف القانون التى تضمنها وصف التهمة المطروحة عليها بمقولة أن المتهمة (المطعون ضدها) لم تنشئ التقسيم الذى أقيم عليه البناء، يكون مخطئاً فى تطبيق القانون متعيناً نقضه. ولما كانت المحكمة لم تتعرض لما إذا كان البناء قد تم وفق الأوضاع المقررة فى القانون من عدمه فإنه يتعين مع نقض الحكم الإحالة».

(طعن رقم ٢٢٠٩ لسنة ٣٢ق جلسة ١٩٦٣/٢/١١)

٣- «لما كان ذلك، وكان الطاعن- فضلاً عن ذلك قد دفع أمام محكمة الموضوع بانقطاع صلته بالمبنى كلية وقدم ما يشهد لذلك من المستندات، وطلب تحقيقه بضم ملف «البلدية» وندب خبير هندسى لإثبات تحقيق ملكيته هذا العقار واسم مالكه، إلا أن المحكمة سكتت عن هذا الدفاع إيراداً له وردا عليه، مع كونه دفاعاً جوهرياً لأن من شأنه إذا صح أن تندفع به التهم المسندة إليه وأن يتغير وجه الرأى فى الدعوى، ومن ثم يكون حكمها قاصر البيان واجب النقض والاحالة».

(طعن رقم ٣٤ لسنة ٣٩ق جلسة ١٩٦٩/٤/٢١)

٤- «لما كان من المقرر أن مخالفة البناء لأحكام القانون ليست واقعة مستقلة عن إقامة البناء بدون ترخيص، إذ هما قرينان متلازمان لفعل البناء ومتداخلان فى وصفه القانونى، مما يتعين معه على محكمة الموضوع أن تمحص الواقعة المطروحة أمامها بجميع ما تتحمله من الكيوف والأوصاف، وأن تطبق عليها حكم القانون تطبيقاً صحيحاً وإذ كان البين من محضر ضبط الواقعة المحرر فى ١٩٧٥/١٢/١٦ بمعرفة مهندس تنظيم رأس البر أن المطعون ضده أقام بناء مخالفاً لقرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٩٢٨ لسنة ١٩٦٥

الخاص بتعديل المادة الخامسة من القرار ٣٩٧ لسنة ١٩٦٤ بإعفاء مدينة رأس البر من بعض أحكام اللائحة التنفيذية للقانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ - لزيادة المسطح الذى يشغله البناء عن المساحة المسموح بها - مما يحق معه الحكم بالإزالة طبقاً للمادة ١٦ من القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ وإذ حاد الحكم المطعون فيه عن هذا النظر واكتفى بالقضاء بالغرامة وسداد ضعف رسم الترخيص فإنه يكون مخطئاً فى تطبيق القانون. ولما كان هذا العوار قد حجب المحكمة عن النظر فى موضوع الدعوى بوصفها القانونى الصحيح فإنه يتعين أن يكون مع النقض الإحالة».

(طعن رقم ٦٦٧ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨١/١١/٢٢)

٥- «إن جريمتى إقامة بناء بدون ترخيص وإقامته دون الارتداد المسافة المقررة قانوناً - قيامهما على فعل مادى واحد يوجب توقيع عقوبة الجريمة الأشد طبقاً للمادة ١/٣٢ عقوبات دون العقوبة المقررة للجريمة الأخف أصلية كانت أم تكميلية.

(طعن رقم ٢٣١٣ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٢/١٢/٢٧)

٥٦- مثال للإخلال بدفاع جوهرى بصدد الركن المادى:

«لما كان ذلك، وكان الطاعن - فضلاً عن ذلك قد دفع أمام محكمة الموضوع بانقطاع صلته بالمبنى كلية وقدم ما يشهد لذلك من المستندات، وطلب تحقيقه بضم ملف «البلدية» وندب خبير هندسى لإثبات وتحقيق ملكية هذا العقار واسم مالكه، إلا أن المحكمة سكتت عن هذا الدفاع إيراداً له ورداً عليه، مع كونه دفاعاً جوهرياً لأن من شأنه إذا صح أن تندفع به التهم المسندة إليه وأن يتغير وجه الرأى فى الدعوى، ومن ثم يكون حكمها قاصر البيان واجب النقض والاحالة».

(نقض جنائى طعن ٣٤ لسنة ٣٩ق جلسة ١٩٦٩/٤/٢١)

٥٧- تعذر الحصول على الترخيص لا يصلح مسوغاً لإقامة البناء:

وفى هذا قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) بأن:

« .. ومن جهة أخرى فإن تعذر الحصول على ترخيص بالبناء لكونه لا يجوز الترخيص بإقامته لا يصلح مسوغاً لإقامته فعلاً قبل الحصول على الترخيص، بل يتعين على من يريد إنشاء بناء أن يتحرى موافقة فعله لأحكام القانون...الخ» .

(طعنان رقما ٥٥٦، ٥٥٧ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٦٧/٥/١٥)

٥٨- تعلل المتهم بخطأ الجهة الإدارية المختصة لا يسوغ إقامة البناء بدون ترخيص:

وفى هذا قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) بأن:

«نظم القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن تنظيم المبانى فى المادة ١١ منه طريق التظلم من القرارات التى تصدرها السلطة القائمة على أعمال التنظيم، ومن ثم فإنه لا يقبل من المتهم أن يعلل إقامته بناء قبل الحصول على ترخيص بموقف البلدية منه مهما انطوى عليه هذا الموقف من خطأ» .

(طعن رقم ٥٨٣ لسنة ٢٨ق جلسة ١٩٥٨/٦/١٧)

٥٩- لا عبرة بما يثيره الطاعن من أنه تقدم بطلب الحصول على ترخيص فى ظل قانون معين طالما لم يمنح له هذا الترخيص:

وفى هذا قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) بأن:

«لا عبرة بما يثيره الطاعن من أنه تقدم بطلب الحصول على الرخصة فى ظل القانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٤٨ مادام هذا الترخيص لم يمنح له» .

(طعن رقم ١٧٧٢ لسنة ٢٨ق جلسة ١٩٥٩/١/٢٧)

٦٠- بيان قيمة الأعمال أو مواد البناء بالحكم:

«إذا قضى الحكم الصادر بالإدانة بتغريم المتهم غرامة لا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة، تعين عليه أن يحدد قيمة هذه الغرامة فى الحكم، فإذا أغفل تحديدها، ولم يبين فى مدوناته قيمة الأعمال أو مواد البناء حى يمكن على أساسها تحديد الغرامة المقضى بها فإنه يكون قد شابه قصور فى بيان العقوبة، لأنه يشترط أن يكون الحكم منبئاً بذاته عن قدر العقوبة المحكوم بها ولا يكمله فى ذلك أى بيان آخر خارج عنه.

وفى هذا قضت محكمة النقض (*الدائرة الجنائية*) بأن:

١ - «إذا كان البين من الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه- أنه إذ دان الطاعنة بتهمتى إقامة بناء بدون ترخيص وإقامة بناء قيمته أكثر من ألف جنيه بدون موافقة اللجنة قد قضى بتغريمها ٥٠٠ قرش وضعف رسوم الترخيص عن التهمة الأولى وقيمة المبنى عن التهمة الثانية، وكان الحكم لم يبين قيمة الغرامة المقضى بها عن التهمة الثانية أو يبين فى مدوناته قيمة ذلك المبنى حتى يمكن على أساسه تعيين مقدار عقوبة الغرامة التى نص عليها القانون فإنه يكون قد شابه قصور فى بيان عقوبة الغرامة المقضى بها عن التهمة الثانية لأنه يشترط أن يكون الحكم منبئاً بذاته عن قدر العقوبة المحكوم بها ولا يكمله فى ذلك أى بيان آخر خارج عنه».

(طعن رقم ٣٩٣ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٢/٥/٢٨)

٢ - «لما كان الحكم المطعون فيه لم يبين قيمة المبانى التى ألزم الطاعن بثلاثة أمثالها غرامة، فإنه يكون قد جهل العقوبة التى أوقعها مما يقتضى نقضه».

(طعن رقم ١٧٨٤ لسنة ٣٥ق جلسة ١٩٦٦/١/١٧)

٣- « .. وإذ كان مناط تطبيق هذه الأحكام فى حق الطاعن يقتضى استظهار قيمة أعمال البناء محل الاتهام وكيفية إجرائها من واقع الأدلة المطروحة فى الدعوى. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه سواء فيما اعتنقه من أسباب الحكم الابتدائى أو ما أضاف إليه من أسباب أخرى- قد خلا من بيان واقعة الدعوى ومشتمل المحضر الهندسى الذى عول عليه فى قضائه بإدانة الطاعن بما يفصح عنه ماهية أعمال البناء المخالفة وكيفية إجرائها وتقدير قيمتها وهل ظلت خاضعة لأحكام القانونين رقمى ٤٥ سنة ١٩٦٢ ، و٥٥ لسنة ١٩٦٤ أم أنها خرجت من الحالات التى ظلت مؤثمة طبقاً لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .. فإنه يكون مشوباً بالقصور.. الخ» .

(طعن رقم ١٤٣٢ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٧٨/١٢/٢٥)

٦١- الغرامة عقوبة أصلية:

الغرامة المنصوص عليها بالمادة، عقوبة أصلية ويجوز القضاء بها وحدها، إذا لم ير القاضى القضاء بعقوبة الحبس أو بعقوبتى الحبس والغرامة معاً، فهى عقوبة لا يتصور فيها معنى التعويض أو التأديب، بل مقررة لفعل يعتبره القانون جريمة.

وفى هذا قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) بصدد تطبيق القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ فى شأن تنظيم هدم المبانى بأن:

«تنص المادة السابعة من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ فى شأن تنظيم هدم المبانى على أنه: «مع عدم الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها فى القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه يعاقب مالك العقار عند مخالفة أحكام المادة الأولى من هذا القانون بغرامة تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم. ويجوز بالإضافة إلى الغرامة توقيع عقوبة الحبس مدة لا تزيد عن

سـنة. كـما يعاقب المقـاول الذى يقوم بالهدم بغرامة تعادل قيمـة المبنى» .
ويبين من هذا النـص فى صريح لفظـه ومفـهوم دلالته أن الغرامة المنصوص عليها فى القـانون جزاء أصلى معطـوف على عقـوبة، وقد يضـاف إليه الحبس. وهو عقوبة لا يتصـور فيه معنى التعويض أو التأديب، وهـو مقـرر لفعل يعتبر فى القانون جـريمة تنظر فيها المحاكم الجنائية دون غيرها بناء على طلب النيـابة العـامة وحـدها دون تدخل من مصـلحة التنظـيم أو توقف على طلب منها مما يقتضى أن ينسـبغ عليها وصف العقوبة الجنائية البحت. ولا تغير نسبيتها من طبيعتها الأصـلية كعقـوبة حسـبما قصد إليه الشارع وبينـه» .

(طـعـن رقم ١٧٨٤ لسـنة ٣٥ق جلسة ١٩٦٦/١/١٧)

كما افتت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة فى ظل القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦- قبل تعديله بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣- بأن:

« .. ومفـاد ما تقدم أن الغرامات المنصوص عليها فى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ومن بينها الغرامة المنصوص عليها فى المادة ٢٤ منه هى غرامات جنائية بالمعنى الفنى وليست جزاء إدارياً أو مالياً مما يؤول إلى الوحدات المحلية، ولم يخـرج المشرع عن هذا المنهج إلا بالنسبة للغرامة المنصوص عليهـا فى المادة ٢١ من هذا القـانون إذ جعلهـا من إيرادات الوحدات المحلية، ولو كـان المشرع يقـصد تعميم هذا الحكم لكان فى وسعه أن يضيف المادة ٢٤ إلى المـادة ٢١ فى القـوانين المخـتلفـة المـتواليـة التى اقتصرت على الإشارة إلى المـادة ٢١ .. الخ» .

(فتوى رقم ١٠٦٠ جلسة ١٩٨٢/١٠/٢٧- ملف رقم ٨٥/٢/٧)

إزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة:

٦٢- متى يحكم بهذه العقوبة؟

يحكم بإزالة الأعمال المخالفة، إذا كانت تلك الأعمال مخالفة، للاشتراطات القانونية أى مخالفة للقانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له والتى لا يمكن رفع ما شابها من مخالفات إلا بازالتها.

ويحكم بتصحيح الأعمال المخالفة إذا كانت تلك الأعمال مخالفة للاشتراطات القانونية أى مخالفة للقانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له، إذا كان يمكن تصويبها برفع ما شابها من مخالفات بإزالتها بما يجعلها متفقة مع حكم القانون على النحو الوارد بالنص. فمناط التمييز بين الإزالة والتصحيح يدق فى التطبيق والفارق بينهما فى الدرجة وليس فى الطبيعة. بمعنى أن الإزالة والتصحيح يتفقان فى الطبيعة وهى تصويب المبانى المخالفة للاشتراطات القانونية إما بإزالتها إذا كان لا يمكن تصويبها إلا بالإزالة، أو التصحيح إذا كان يمكن تصويبها فى نطاق حظيرة الشرعية والقانون- أما الاختلاف فى الدرجة بين الإزالة والتصحيح فهو أن الإزالة قد ترد على العقار بأكمله أو جزء منه- أما التصحيح فهو يرد على الجزء المخالف للقانون أو المخالف للاشتراطات الفنية مع بقاء العقار بعد ذلك قائماً مادام توافرت فيه الشروط المتطلبة فى الترخيص الصادر بالبناء[1].

---

(١) تقرير هيئة مفوضى الدولة أمام المحكمة الإدارية العليا فى الطعن رقم ٥٨٠س ٣٠ق المرفوع عن الحكم الصادر من محكمة القضاء الإدارى (دائرة منازعات الأفراد والهيئات الصادرة بتاريخ ١٩٨٣/١٢/١٥ فى الدعوى رقم ٤٧٢٨س ٣٧ق) - التقرير والحكم المذكور منشوران بمؤلف الدكتور المنجي ص٢٠٥ وما بعدها، ونشير إليهما فى مواضع متفرقة من الكتاب.

وقد ذهبت محكمة *القضاء الإدارى* (دائرة منازعات الأفراد والهيئات) بتاريخ ١٩٨٣/١٢/١٥ فى *الدعوى* رقم ٤٧٢٨ لسنة ٣٧ق إلى أن:

«والأصل أن يصدر حكم التصحيح فى المخالفات البنائية التى يمكن تصويب أعمالها المخالفة وإجراء تعديل فيها بما يرفع ما شابها من مخالفة، وأن يصدر حكم الإزالة فى المخالفات البنائية التى لا يمكن تصويب أعمالها المخالفة وتلزم من ثم إزالتها. وبهذا يأخذ كل من تعبيرى الإزالة والتصحيح فيما يصدر بهما من أحكام وضعه السوى فى التطبيق من نحو التمييز بينهما وورود كل منهما على الأعمال المخالفة، بيد أن التعبيرين قد يشتبهان، فى التطبيق عندما يصدر حكم بالتصحيح فى مخالفة جنائية لا يتأتى تصحيح أعمالها إلا بإزالتها. ويبدو ذلك فى مخالفة الارتفاع بالبناء دون ترخيص.

فإذا كان الارتفاع المخالف مما يجاوز الحد الأقصى المقرر قانوناً وهو ٣٠ متراً طبقاً للمادة ٣٥ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٦/١٠٦ التى منح المدعون ترخيص البناء فى ظلها، وطبقاً لأحكام المادة ٨١ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨٢/٣ بشأن التخطيط العمرانى الصادر بقرار وزير التعمير ١٩٨٢/٦٠٠ الذى ألغى المادة ٣٥ سابقة الذكر، فإن القضاء بتصحيح المخالفة فى هذا الارتفاع بما يجعله متفقاً مع أحكام القانون لا يتصور فى التطبيق إلا أن يكون بالإزالة، لأنه لا يمكن لجهة الترخيص بالبناء أن ترخص بما يجاوز ذلك الحد الأقصى، ويدها مغلولة قانوناً عن إجازته، ومن ثم فإن قضاء التصحيح هنا يعنى بالضرورة القانونية إزالة الأعمال المخالفة حيث لا يتصور أن ينص بغير الإزالة وهى تأبى التصويب والتصحيح ويمتنع قانونا الترخيص بها لتبقى متحدية للقانون وعقبة على الامتثال لأحكامه الآمرة. مما لا مندوحة معه من تقرير أن التصحيح فى هذه الحالة لا يكون إلا بالإزالة.

ومن غير المقبول الادعاء هنا بأن التصحيح يعنى إبقاء المخالفة، ويلزم الإدارة بقبولها، فى حين أن الأمر فيها مما يمتنع قانونا الترخيص به. كما أنه من غير المقبول أن يكون مقضتى الحكم بالتصحيح وهو الترخيص بالأعمال المخالفة فيما يجاوز الحد الأقصى للارتفاع المقرر قانوناً، فى حين أن نص القانون فى المادة ٢/٢٢ المذكورة يتطلب جعل الأعمال المخالفة متفقة مع أحكام القانون لا مخالفة لها، والأمر على غير ذلك إذا كانت مخالفة الارتفاع بالبناء تنصب على عدم الترخيص به بينما هو فى نطاق الحد الأقصى المقرر قانوناً دون تجاوز، وبفرض توفر سائر الشروط واعتبارات السلامة فى كافة وجوه المقارنة فى هذه الحالة أن الحكم بالتصحيح فيما يحتمل عدم إزالته لأن العمل المخالف مما يصح فى القانون الترخيص به أصلاً.

ومن غير المقبول أن يكون هذا التصحيح بإزالة الأعمال المخالفة، فى حين يتاح لصاحب الشأن من بعد أن يطالب بالترخيص له بمثل الأعمال المزالة، ويصح قانوناً للجهة الإدارية التى تصدر تراخيص البناء أن تجيب طلبه وترخص له فى تلك الأعمال، وبالتالى فإن حكم التصحيح فى هذه الحالة لا يلزم لإعمال مقتضاه إزالة الأعمال، طالما أنها لا تجاوز الحد الأقصى للارتفاع المقرر قانوناً، وأن كل ما يشوبها هو عدم الترخيص بها وبقاؤها مع صدور حكم التصحيح لا يشكل تحدياً للقانون لأنه يسمح بوجودها ولا يحظرها.

وفى ضوء ذلك ولما كان الماثل فى الأوراق أن أحكام التصحيح الصادرة ضد ملاك عقار النزاع قد صدرت عن مخالفة ارتفاع بالبناء بما يجاوز الحد الأقصى المقرر قانوناً، ومن ثم فإن مقتضى هذا التصحيح لا يكون إلا بإزالة، وبالتالى فإن القرار المطعون فيه إذ تضمن إزالة تلك المخالفة فإنه لا يكون متعارضاً مع تلك الأحكام معدلاً لمراكز المدعين بموجبها، ولا يعدو أنى كون ترديداً لمقتضاها فى صحيح التطبيق.. الخ».

ويحكم باستكمال الأعمال المخالفة، إذا كان استكمال الأعمال من شأنه أن يزيل المخالفة.

وينبنى على ما تقدم، أنه لا يجوز القضاء بالإزالة أو التصحيح أو الاستكمال، فى مخالفة إنشاء البناء أو إقامة الأعمال بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

وقد قضت محكمة النقض *(الدائرة الجنائية)* فى هذا الشأن بما يأتى:

«إن الشارع إذ نص فى المادة ١٨ من القانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٤٨ على أن كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو للائحته التنفيذية يعاقب عليها بغرامة من مائة قرش إلى ألف قرش ويجب الحكم فيها فضلاً عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة حسب الأحوال» فقد دل بذلك على أن الأصل هو أن يحكم بالغرامة فى حدود ما نصت عليه تلك المادة على كل مخالفة للقانون أما تصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال فلا يقضى به بمجرد وقوع المخالفة فى ذاتها بل يقتضى هذا شيئاً آخر هو أن يكون البناء قد أقيم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو أحكام الأمر العالى الصادر بتاريخ ٢٦ أغسطس سنة ١٨٨٩ الشامل لأحكام التنظيم من حيث الخروج به عن خط التنظيم أو إقامته على ارتفاع أو أبعاد أو مقاسات بالمخالفة لما أمر به أو نهى عنه القانون- أما إذا كانت المخالفة تنحصر فى إقامة البناء قبل الحصول على الرخصة التى يقضى القانون بالحصول عليها من القائمين على التنظيم قبل الشروع فى البناء وكان البناء قد روعى فى إقامته التزام خط التنظيم وليس فيه فى ذاته مخالفة للارتفاعات أو الأبعاد أو المواقع التى فرضها القانون وجب أن يقتصر الحكم القاضى بالإدانة على الغرامة وحدها إذ لا يوجد عندئذ من الأعمال ما يستوجب التصحيح أو الاستكمال أو الهدم تنفيذاً لما يقضى به القانون، وإذن فإذا كان الحكم المطعون فيه لم

يستظهر ماهية الأعمال التى قضى بتصحيحها على نفقة المخالفة فإنه يكون قاصر البيان متعيناً نقضه» .

(طعن رقم ٩٩ لسنة ٢١ق جلسة ١٩٥١/٥/٢٩)

٢- «لا تجيز المادة ١٦ من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤- فى شأن تنظيم المبانى- الذى أقيم البناء فى ظله- إقامة أى بناء على طريق يقل عرضه عن ستة أمتار إلا إذا كانت واجهة البناء رادة عن الطريق بمقدار نصف الفرق بين عرض الطريق القائم والستة أمتار، وتوجب المادة ٣٠ من ذات القانون عقاب من يخالف أحكامه فضلاً عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة أو سداد الرسوم المستحقة عن الترخيص ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بتصحيح الأعمال المخالفة، والذى من مقتضاه أن يجعل واجهة البناء رادة عن حد الطريق بمقدار نصف الفرق بين عرض الطريق القائم والستة أمتار، لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون» .

(طعن رقم ٢٨١٢ لسنة ٣٢ق جلسة ١٩٦٣/٤/٣٠)

٣- «الواضح من نصوص المواد ١١، ١٣، ١٦، ٢١ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى والمادة الرابعة من قرار وزير الإسكان الرقيم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ الصادر تنفيذاً للقانون المذكور أن إقامة البناء على غير جانب طريق عام أو خاص يستوجب العقوبة المقررة فى المادة ١٦ من القانون سالف الذكر وهى تصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فضلاً عن الغرامة» .

(طعن رقم ١٠٦٣ لسنة ٣٥ق جلسة ١٩٦٥/١١/٨)

٤- «يبين من نصوص المواد ١٣ و١٦ و٢١ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى والمادة الرابعة من قرار وزير الاسكان والمرافق رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ أن إقامة البناء على غير جانب طريق عام أو خاص

يستوجب العقوبة المقررة فى المادة ١٦ من القانون سالف الذكر وهى تصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فضلاً عن الغرامة».

(طعن رقم ٥٠٥ لسنة ٤١ق جلسة ١٩٧١/١٢/١٢)

٥- «نص القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى فى المادة ١٦ منه على أن «كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد على عشرين جنيهاً ويجب الحكم فضلاً عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فيما لم يصدر فى شأنه قرار من اللجنة المحلية المشار إليها فى المادة ١٤- كما يجب الحكم بضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص فى الأحوال التى يكون موضوع المخالفة هو القيام بالأعمال بدون ترخيص..» بما مؤداه أن القانون قد فرض عقوبة الغرامة وسداد ضعف الرسوم المستحقة عن إقامة البناء بدون ترخيص، أما عقوبة التصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فقد رصدها لواقعة إقامة البناء على خلاف أحكام القانون لما كان ذلك، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بعقوبة هدم الأعمال المخالفة فى جريمة إقامة البناء بدون ترخيص التى دان المطعون ضده بها يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه نقضاً جزئياً وتصحيحه بإلغاء ما قضى به من عقوبة هدم الأعمال المخالفة.

(طعن رقم ٦٦٩ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٥/٥/١٨)

٦- «... ولما كانت المخالفة قد انحصرت فى إقامة البناء قبل الحصول على ترخيص من السلطة القائمة على أعمال التنظيم، وكان يبين من الرجوع إلى المفردات المضمومة أن البناء فى حد ذاته لم تخالف فيه الارتفاعات والأبعاد وغير ذلك من المقاسات التى فرضها القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢، وكانت العقوبة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ المذكور فى الأحوال التى يكون فيها موضوع المخالفة هو القيام بالأعمال بدون ترخيص، هى الغرامة التى لا تقل عن خمسة

جنيهات ولا تزيد على عشرين جنيهاً وضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص، فإنه لا موجب من ثم للحكم بعقوبة الإزالة ويكون الحكم المطعون فيه قد أخطأ فى تطبيق القانون حين أنزل هذه العقوبة على المتهم المحكوم عليه، بما يتعين معه نقضه نقضاً جزئياً وتصحيحه بإلغاء عقوبة الإزالة».

(طعن رقم ٢٦ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨١/٥/٢٠)

٧- «لما كان يبين من نص المادتين ٢٢، ٢٢ مكرراً (١) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ سالف الذكر أن المشرع فرض عقوبتى الحبس والغرامة التى تعادل قيمة الأعمال المخالفة أو إحداهما، فضلاً عن غرامة إضافية لصالح الخزانة العامة تعادل قيمة الأعمال المخالفة إذا لم تقرر جهة الإدارة إزالة البناء وذلك عن جريمة إقامة البناء دون ترخيص، أما عقوبة الإزالة أو التصحيح أو الاستكمال فقد رصدها لجريمة إقامة البناء على خلاف أحكام القانون، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بعقوبة الإزالة يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون مما يوجب نقضه وتصحيحه بإلغائها عملاً بنص المادة ٣٩ من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ بشأن حالات وإجراءات الطعن أمام محكمة النقض».

(طعن رقم ٢٠٨٩٩ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/٣/٢٧)

وتقضى المحكمة بإخلاء المبنى من شاغليه وذلك بالنسبة للأجزاء المقرر إزالتها فإذا لم يتم الإخلاء فى المدة التى تحدد لذلك بالحكم جاز تنفيذه بالطريق الإدارى.

وإذا اقتضت أعمال التصحيح أو الاستكمال إخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه، حرر محضر إدارى بأسمائهم وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالوحدة المحلية بإخطارهم بالإخلاء فى المدة التى تحددها، فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الإدارى.

وفى جميع الأحوال يجب الانتهاء من أعمال التصحيح أو الاستكمال فى المدة التى تحددها الجهة المذكورة، وتعتبر العين خلال هذه المدة فى حيازة المستأجر قانوناً ما لم يبد رغبته فى إنهاء عقد الإيجار خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بقرار الإخلاء المؤقت. ولشاغلى البناء الحق فى العودة إلى العين فور تصحيحها أو استكمالها دون حاجة إلى موافقة المالك، ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة امتناعه (م٢٣ من القانون).

ولا محل للقضاء بالإزالة أو التصحيح بالنسبة للأعمال التى أصدرت بشأنها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم قراراً مسبباً بوقف الأعمال المخالفة عملاً بالمادة (١٥) من القانون، ثم صدر قرار مسبب من المحافظ المختص أو من ينيبه بإزالة أو تصحيح الأعمال التى وقفها عملاً بالمادة (١٦) من القانون وكذلك لا محل للقضاء بالإزالة بالنسبة للأعمال التى صدر قرار مسبب من المحافظ المختص بإزالتها دون التقيد بالأحكام والإجراءات المنصوص عليها فى المادتين (١٥، ١٦) من القانون عملاً بالمادة (١٦ مكرراً) منه، لأنه ينتفى المبرر للقضاء بإزالتها أو تصحيحها- حسب الأحوال- لصدور قرار إدارى بذلك بطريق رسمه القانون خاصة وأن القرار الصادر بالإزالة أو التصحيح يمكن أن يكون قد تم تنفيذه قبل أن يصدر الحكم فى الدعوى الجنائية.

٦٣- بيان عناصر المخالفة المستوجبة للقضاء بهذه العقوبة:

يجب على الحكم الذى يقضى بعقوبة الإزالة أو التصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة أن يعنى ببيان عناصر المخالفة المستوجبة لذلك، وإلا كان قاصر البيان.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«إذا كان الحكم قد قضى بتصحيح الأعمال المخالفة دون أن يبين عناصر المخالفة المستوجبة لذلك فإنه يكون قاصراً واجباً نقضه».

(طعن رقم ١٠٤٦ لسنة ٢١ق جلسة ١٩٥٦/١١/٢٧)

إنما لا يعيب الحكم إذا كان قد أحال فى تحديد هذه الأعمال على محضر ضبط الواقعة.

وفى هذا قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) بأن:

«إذا كان الحكم المطعون فيه حين قضى بتصحيح الأعمال المخالفة فيما أقامه الطاعن من بناء قد أحال فى تحديد هذه الأعمال على محضر ضبط الواقعة فذلك لا يعيبه، إذ هذا المحضر جزء من أوراق الدعوى فيكون مكملاً للحكم الصادر فيها فيما يختص بتنفيذ التصحيح الذى قضى به».

(طعن رقم ٥١٠ لسنة ٢١ق جلسة ١٩٥١/١٢/٢٤)

٦٤- لا محل للقضاء بعقوبة إزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة قد أزيلت:

وفى هذا قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) بأن:

«العقوبة التكميلية وإن ورد النص بها وجوباً فى المادة الثامنة من القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ إلا أن التنصيص عليها فى الحكم رهن بقيام موجبها فعلاً وقت صدوره وإلا كان توقيعها عبثاً لورود القضاء بها على غير محل. ولما كان الحكم المطعون فيه قد سوغ سكوته عن القضاء بالإزالة بأن البناء موضوع الجريمة الخاصة بعدم تنفيذ قرار الهدم قد أزيل فعلاً عقب انهياره وهو ما لا تنازع فيه

الطاعنة، فإن النعى على الحكم بإغفاله القضاء بالإزالة يكون غير سديد» .

(طعن رقم ١٢٦ لسنة ٢٦ق جلسة ١٩٦٦/٣/٢٨)

٦٥- طبيعة العقوبة:

عقوبة إزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة، عقوبة تكميلية وجوبية تقضى بها المحكمة على المخالف إذا قام موجبها. ولا يجوز القضاء بوقف تنفيذها.

ويتعين على المحكمة القضاء بها فى حالة ارتباط التهمة المسندة إلى المتهم بتهمة أخرى ذات عقوبة أشد (م٢/٣٢ عقوبات) .

وفى هذا قضت محكمة النقض (*الدائرة الجنائية*) بأن:

١- «لما كان الأصل أن العقوبة الأصلية المقررة لأشد الجرائم المرتبطة ببعضها ارتباطاً لا يقبل التجزئة يجب العقوبات الأصلية المقررة لما عداها من جرائم دون أن يمتد هذا الجب إلى العقوبات التكميلية التى تحمل فى طياتها فكرة رد الشئ إلى أصله أو التعويض المدنى للخزانة أو إذا كانت ذات طبيعة وقائية كالمصادرة ومراقبة البوليس والتى هى فى واقع أمرها عقوبات نوعية يراعى فيها طبيعة الجريمة ولذلك يجب توقيعها مهما تكن العقوبة المقررة لما يرتبط بتلك الجريمة من جرائم أخرى والحكم بها مع عقوبة الجريمة الأشد، ولما كان الحكم المطعون فيه قد أعمل حكم المادة ٣٢ من قانون العقوبات وأغفل الحكم بالتعويض المنصوص عليه فى المادة ١٣٢ من القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٣ وهو- وعلى ما بين من مدونات الحكم- ستة وتسعين جنيهاً. فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب

نقضه نقضاً جزئياً وتصحيحه بالقضاء بذلك التعويض بالإضافة إلى العقوبات المقضى بها».

(طعن رقم ٢٧٨ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٠/٥/٢٦- راجع أيضاً الحكم الصادر بتاريخ ١٩٦٦/٣/٢٨ المنشور بالبند السابق)

٢- «ولما كانت عقوبة سداد الرسوم المستحقة عن الترخيص هى عقوبة تكميلية واجب الحكم بها، وكان الأصل أن العقوبة الأصلية المقررة لأشد الجرائم المرتبطة ارتباطاً لا يقبل التجزئة تجب العقوبة الأصلية المقررة للجرائم المرتبطة بها إلا أن هذا الجب لا يمتد أثره إلى العقوبات التكميلية المقررة لهذه الجرائم. ولما كانت عقوبة سداد الرسوم المستحقة عن الترخيص هى عقوبة نوعية مراعى فيها طبيعة الجريمة، ولذلك يجب الحكم بها- فى حالة الارتباط- مع عقوبة الجريمة الأشد. لما كان ما تقدم، فإن الحكم إذ أغفل القضاء بإلزام المطعون ضده بسداد الرسوم المستحقة عن الترخيص إعمالاً لنص المادة ٣٠ من القانون المشار إليه- يكون قد خالف القانون بما يتعين معه نقضه نقضاً جزئياً وتصحيحه بإلزام المطعون ضده بسداد الرسوم المستحقة عن الترخيص وذلك بالإضافة إلى عقوبة الغرامة المحكوم بها».

(طعن رقم ٨٦٤ لسنة ٣٣ق جلسة ١٩٦٣/١٢/٢)

٣- «إن المادة ٣٢ من قانون العقوبات إذ نصت فى فقرتها الأولى على أنه: «إذا كون الفعل الواحد جرائم متعددة وجب اعتبار الجريمة التى عقوبتها أشد والحكم بعقوبتها دون غيرها»، فقد دلت بصريح عبارتها على أنه فى الحالة التى يكون فيها للفعل الواحد عدة أوصاف، يجب اعتبار الجريمة التى تمخض عنها الوصف أو التكييف القانونى الأشد للفعل والحكم بعقوبتها

وحدها دون غيرها من الجرائم التى قد تتمخض عنها الأوصاف الأخف والتى لا قيام لها البتة مع قيام الجريمة ذات الوصف الأشد، إذ يعتبر الجانى كأن لم يرتكب غير هذه الجريمة الأخيرة، وذلك على خلاف حالة التعدد الحقيق للجرائم المرتبطة ببعضها ببعض بحيث لا تقبل التجزئة التى اختصت بها الفقرة الثانية من المادة ٣٢ سالفة الذكر، إذ لا أثر لاستبعاد العقوبات الأصلية للجرائم الأخف فى وجوب الحكم بالعقوبات التكميلية المتعلقة بهذه الجرائم ضرورة أن العقوبة التكميلية إنما تتعلق بطبيعة الجريمة ذاتها لا بعقوبتها» .

(طعن رقم ٣١٧٢ لسنة ٥٧ق (هيئة عامة). جلسة ١٩٨٨/٢/٢٤)

٦٦- *الغرامة الإضافية:*

فى غير الحالات التى يتعين فيها الحكم بالإزالة- التى عرضناها فيما سلف- يحكم بغرامة إضافية لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة، ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم (م٢٢ مكرراً «١» فقرة ثانية مضافة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ و معدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢).

فمناط الحكم بالغرامة الإضافية أن تكون أعمال البناء قد أقيمت بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، ولكنها مطابقة للأصول الفنية والاشتراطات القانونية ولم تخرج عن خط التنظيم، ولذلك لا يتعين الحكم فى شأنها بالإزالة.

ويحكم بالغرامة أيضاً إذا كانت أعمال البناء من الأعمال المخالفة، إذا أصدر المحافظ المختص قراراً بالتجاوز عن إزالتها، لكونها لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية (م١٦ من القانون).

والحكم بالغرامة وجوبى.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«ومن المقرر أن المحكمة ملزمة بأن تنزل الحكم الصحيح للقانون على الواقعة التى رفعت بها الدعوى غير مقيدة فى ذلك بالمواد التى طلب عقاب المتهم طبقاً لأحكامها، وكان المشرع يوجب القضاء بعقوبة الغرامة الإضافية المنصوص عليها فى المادة ٢٢ مكرراً (١) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣، إذا لم تقرر جهة الإدارة إزالة البناء الذى أقيم بغير ترخيص منها، وكان الثابت من أقوال محرر محضر الضبط أمام المحكمة الاستئنافية أن تلك الجهة لم تقرر إزالة البناء مثار الاتهام، فإن الحكم المطعون فيه إذ أوقع على الطاعنة عقوبة الغرامة الإضافية يكون قد أصاب صحيح القانون، ويضحى النعى عليه فى هذا الخصوص على غير أساس».

(طعن رقم ٢٠٨٩٩ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/٣/٢٧)

والغرامة الإضافية وإن كان لها مظهر العقوبة إلا أنها فى حقيقتها تعويض عما لحق الخزانة العامة من ضرر بسبب عدم حصول المخالف على ترخيص بإقامة البناء وحرمانها من رسوم الترخيص التى كان يحق لها أن تستأديها فى وقت معين.

ويؤيد هذا النظر أن الشارع استعاض بهذه الغرامة الإضافية عما كان منصوصاً عليه فى المادة ٢٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ قبل تعديلها بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ من إلزام المخالف بضعف رسوم الترخيص وبتقديم الرسوم الهندسية للبناء، وظل هذا الوضع سائداً بعد تعديل القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بالقانونين رقمى ٢٥ لسنة ١٩٩٢، ١٠١ لسنة ١٩٩٦. وأن الفقرة الأخيرة من المادة ٢٢ مكرراً (١) المضافة بالقانون رقم ٣٠ لسنة

١٩٨٣ نصت فى فقرتها الأخيرة على أن تؤول حصيلة هذه الغرامة إلى حساب صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها فى أغراضه، وقد ظل هذا الحكم قائماً فى القانون حتى الآن. فهى لا تؤول إلى الخزانة العامة شأنها شأن باقى الغرامات.

ولما كانت المادة ٥٥ من قانون العقوبات التى نصت على جواز وقف تنفيذ الغرامة، إنما تعنى الغرامة التى توقع كعقوبة جنائية بحته، فإنه ينبنى على ذلك عدم جواز وقف تنفيذ الغرامة الإضافية عملاً بالمادة ٥٥ عقوبات، ويلاحظ ما أشرنا إليه من أن المادة (٢٤ مكرراً) من القانون المضافة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ حظرت وقف تنفيذ العقوبات المالية المقضى بها طبقاً لأحكام القانون (أنظر شرح هذه المادة).

وقد قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) بتاريخ ١٩٧٠/٣/١ فى الطعن رقم ١٩٢٩ لسنة ٣٩ق بأنه:

«إن المادة ٥٥ من قانون العقوبات حين نصت على جواز وقف تنفيذ العقوبة بالحبس أو الغرامة، إنما عنت العقوبات الجنائية بالمعنى الحقيقى، دون الجزاءات الأخرى التى لا تعتبر عقوبات بحتة، حتى ولو كان فيها معنى العقوبة، فهو إذن لا يجوز فى التعويضات ولا فى سائر أحوال الرد».

ولما كان من الجائز معاقبة المخالف فى جريمة إنشاء بناء أو اقامة أعمال بدون ترخيص- بجانب الغرامة الإضافية- بالحبس والغرامة أو بأى من هاتين العقوبتين فقط، فإنه يجب على القاضى النص فى الحكم على أن الغرامة إضافية تمييزاً لها عن الغرامة الأصلية، فإذا اقتصر منطوق الحكم على النص على عقوبة الحبس والغرامة أو الغرامة فقط فقد أورد مقدارها دون وصفها فإن مفاد ذلك أنها عقوبة أصلية وقعتها المحكمة على المخالف إذ لا يجوز تخصيص تلك الغرامة دون مخصص.

والغرامة الإضافية لايقضى بها عند تطبيق العقوبة المنصوص عليها بالمادة الثانية من الأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ كما أوضحنا سلفا.

٦٧- أيلولة حصيلة الغرامة الإضافية إلى حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي:

نصت الفقرة الأخيرة من المادة ٢٢ مكرراً (١) المضافة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ على أن تؤول حصيلة الغرامة الإضافية إلى حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها فى أغراضه. وقد ظل هذا الحكم باقياً بالمادة حتى الآن إذ ورد فى عجز المادة بعد تعديلها بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢.

وينظم صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ (المعدل)، وقد نصت المادة الأولى من هذا القانون (معدلة بالقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧٨) على أن ينشأ صندوق يسمى صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى يتولى تمويل وإقامة المساكن الاقتصادية ومدها بالمرافق اللازمة لها، وتكون له الشخصية الاعتبارية وتعتبر أمواله أموالاً عامة. ويتبع وزير الإسكان والتعمير. وتحدد اللائحة التنفيذية القواعد التى تتبع فى إدارة الصندوق وتوجيه موارده للأغراض التى أنشئ من أجلها. ثم صدر بعد ذلك القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ (المعدل) بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية ونص فى المادة (٧) من مواد إصداره على أنه فيما عدا ما نص عليه فى المواد ٤، ٥، ٦ من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى، يلغى الصندوق المشار إليه وتوزع حصيلة موارد هذا الصندوق على المحافظات وفقاً للقواعد والنسب التى يضعها مجلس المحافظين بالاتفاق مع وزيرى المالية والإسكان، كما نص فى المادة ٢/٣٦ منه المستبدلة بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٨١ على أن: «... ينشأ بالمحافظة حساب خاص لتمويل

مشـروعات الإسـكان الاقتصـادى على مسـتوى المحـافظة، تتكون موارده من ... الخ».

(راجع القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته بمؤلفنا موسوعة الفقه والقضاء والتشريع فى إيجار وبيع الأماكن الخالية الجزء الثانى).

٦٨- إلغاء عقوبتى ضعف الرسوم المقررة وتقديم الرسومات الهندسية:

كـانت المادة ٣/٢٢ من القـانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ قبل تعـديلهـا بالقـانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ تنص على أنه: «فـإذا كـانت المخالفـة متعلقـة بالقيـام بالأعمـال بدون ترخيص ولم يتقـرر إزالتـهـا، فيحكم على المخالف بضعف الرسوم المقررة، كـمـا يحكم بناء على طلب الجهـة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بتقـديم الرسومات المنصوص عليـهـا فى هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له، وذلك فى المدة التى يحددها الحكم، فإذا لم يقم المحكوم عليه بتقديمها خلال هذه المدة جاز للجهة المذكورة إعدادها دون مسئولية عليها ووفقاً لوضع المبنى الظاهر وذلك على نفقته مقابل ٢ ٪ من قيمة تكاليف الأعمال بما لا يقل عن خمسة وعشرين جنيهاً وتحصل منه هذه المبالغ بطريق الحجز الإدارى»[(١)].

ولمـا عـدل هـذا القـانون بالقـانون رقم ٣٠ لسـنة ١٩٨٣ أسـقطت المـادة ٢٢ مكررا (١)- المضـافة بموجبه والتى نصـت على عقـوبة الإزالـة

---

(١) **وقد قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) في ظل القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ بأن:**

«المستفاد من نصوص القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى ولائحته التنفيذية أن الرسوم الهندسية لا غناء عنها للترخيص ببناء مستوف للشـرائط المطـلوبة، فضلاً عن لزوم بقـائها لـدى الجـهة المختصة بشـئون =

أو التصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة- النص على الحكم بإلزام المخالف بضعف رسوم الترخيص وبتقديم الرسوم الهندسية. وقد ظل هذا الوضع في ظل التعديلات اللاحقة التي أخدت على القانون.

= التنظيم تسجل عليها ما قد يجرى على البناء من تعديلات. وقد تغيا المشرع بنص المادة ١٦ من القانون المذكور أن يوفر لجهة التنظيم وسيلة تؤدى إلى إلزام من يبنى بدون ترخيص أن يقدم لها تلك الرسومات أو أن تقوم هي ان تخلف عن ذلك بإعدادها بمصاريف ترجع بها عليه، وهدف بذلك أن يكون المخالف في مركز أفضل ممن اتبع حكم القانون فقدم الرسومات منذ البداية. ولما كان الثابت من مطالعة المفردات التى أمرت المحكمة بضمها تحقيقاً لوجه الطعن أن جهة التنظيم طلبت إلزام المطعون ضده بالحصول على رخصة فضلاً عن الغرامة ورسوم الترخيص ولا يعدو هذا المطلب أن يكون فى فحواه مطالبة بإلزامه بتقديم الرسومات الهندسية اللازمة أصلاً للترخيص والتى لم يقصد القانون أو لائحته التنفيذية رسومات غيرها، فإن الحكم المطعون فيه إذ أغفل فى قضائه إلزام المطعون ضده بتقديم الرسومات المنصوص عليها فى القرارات المنفذة للقانون سالف الذكر يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم ٢٥٦٥ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨١/٤/٦)

كما قضت فى ظل القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (قبل تعديله بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣) بأن:

«لما كان الثابت من المفردات التى أمرت المحكمة بضمها تحقيقاً لوجه الطعن- أن جهة التنظيم لم تطلب إلزام المطعون ضده بتقديم الرسومات المقررة- وكان القضاء بالإلزام بتقديم الرسومات على ما يبين من صريح نص الفقرة الثالثة من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء- يتوقف على طلب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، فإن الحكم المطعون فيه وقد قضى بذلك دون طلب من هذه الجهة يكون أخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم ٢٥٦٥ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨١/٤/٦)

٦٩- القصد الجنائى فى جريمة إنشاء مبان أو إقامة أعمال بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم:

القصد الجنائى الذى يتطلبه القانون فى جريمة إنشاء أو إقامة أعمال.. إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، هو القصد الجنائى العام الذى يتطلبه القانون فى كافة الجرائم، فلا يلزم إذن توافر قصد خاص فيها.

والقصد الجنائى العام يتوافر بتعمد أو توجيه الإرادة نحو إتيان الفعل المكون للجريمة، وهذا يقتضى انصراف علم[1] الجانى وقت ارتكاب الجريمة إلى كل عنصر من عناصرها.

والمحكمة ليست ملزمة بالتحدث استقلالاً عن هذا القصد بل يكفى أن يكون مستفاداً من عبارات الحكم وظروف الواقعة كما أوردها.

ولما كان قانون المبانى مكملاً لأحكام قانون العقوبات بما ورد فيه من جرائم وعقوبات فإن الدفع بالجهل بهذه الجرائم والعقوبات لا ينفى القصد الجنائى لدى المتهم.

وفى هذا قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) بأن:

«لما كان القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء هما تشريعان مكملان لأحكام قانون العقوبات بما ورد فيهما من جرائم وعقوبات مقررة، ولا يعتد بالجهل بأحكامهما، لما كان ذلك، وكان ما أثاره الطاعن فى الشق الآخر من طعنه من أنه كان يجهل إجراءات الحصول على الترخيص وما تم من إجراءات

---

(١) الدكتور محمود مصطفى شرح قانون العقوبات- القسم العام- الطبعة الثانية- ١٩٥٥ ص٢٩٠ وما بعدها.

كان له أثره على القصد الجنائى لديه. وأن جهله هذا يشكل خطأ فى الواقع والقانون الخاص بالمبانى لا يعد من القوانين الجنائية مما يؤدى إلى الإعفاء من المسئولية- فبفرض إبدائه أمام المحكمة الاستئنافية- لا يعدو أن يكون دفعاً بالجهل بأحكام هذين القانونين أنزله منزلة الجهل بالواقع الذى ينتفى به القصد الجنائى وهو بهذه المثابة دفاع قانونى ظاهر البطلان مما لا تلتزم المحكمة بالرد عليه» .

(طعن رقم ٩٥٥ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٧٧/٢/٧)

٧٠- جريمة البناء أو إقامة الأعمال بدون ترخيص جريمة وقتية:

معيار التفرقة بين الجريمة الوقتية والجريمة المستمرة هو طبيعة الفعل المادى المكون للجريمة كما عرفه القانون، سواء كان الفعل إيجابياً أو سلبياً ارتكاباً أو تركاً، فإذا كانت الجريمة تتم وتنتهى بمجرد إتيان الفعل كانت وقتية، أما إذا استمرت الحالة الجنائية فترة من الزمن فتكون الجريمة مستمرة طوال هذه الفترة، والعبرة فى الاستمرار هنا هى بتدخل إرادة الجانى فى الفعل المعاقب عليه تدخلاً متتابعاً متجدداً[١] . ومعنى ذلك أن الجريمة لا تعد مستمرة إلا إذا امتد ركناها (المادى والمعنوى) خلال وقت طويل، فكانت ترتكب فى مادياتها طوال هذا الوقت وكانت إرادة الجانى تتداخل خلاله مسيطرة على هذه الماديات[٢] .

---

(١) نقض طعن ١٨١٣ لسنة ١٠ق جلسة ١٩٤٠/١١/١١- ٢٨٥ لسنة ١٣ق جلسة ١٩٤٣/٢/١- ١٩٩٤ لسنة ١٩ق جلسة ١٩٥٠/٣/١٤-١١٧٨ لسنة ٤١ق جلسة ٢ يناير ١٩٧٢- ١٥١٢ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨١/١١/٣.

(٢) الدكتور محمود نجيب حسنى شرح قانون العقوبات القسم العام الطبعة الرابعة، ١٩٧٧، ص٣٣٦.

ولما كانت الأعمال المتعلقة بالبناء أياً كان نوعها موقوتة بطبيعتها فإن جريمة البناء أو إقامة الأعمال بدون ترخيص تتم وتنتهى بمجرد إقامة البناء أو الأعمال مما لا يمكن معه تكرر حصول تدخل من جانب الجانى فى هذا الفعل ذاته، ولا يعتد فى ذلك باستمرار وجود البناء أو الأعمال التى أقامها، لأن ذلك مجرد أثر من آثار الجريمة والقاعدة أنه لا يعتد بأثر الفعل فى تكييفه قانوناً.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «الفيصل فى التمييز بين الجريمة الوقتية والجريمة المستمرة هو الفعل الذى يعاقب عليه القانون فإذا كان الفعل مما تتم وتنتهى الجريمة بمجرد ارتكابه كانت وقتية، أما إذا استمرت الحالة الجنائية فترة من الزمن فتكون الجريمة مستمرة طوال هذه الفترة، والعبرة فى الاستمرار هنا هى بتدخل إرادة الجانى فى الفعل المعاقب عليه تدخلاً متتابعاً متجدداً، فإذا كانت الواقعة هى أن المتهم قد أقام بدون ترخيص بناء خارجاً عن خط التنظيم، فإن الفعل المسند إليه يكون قد تم وانتهى من جهته بإقامة هذا البناء، مما لا يمكن معه تصور حصول تدخل جديد من جانبه في هذا الفعل ذاته فتكون الجريمة التى تكونها هذه الواقعة وقتية. ولا يؤثر فى هذا النظر ما قد تسفر عنه الجريمة من آثار تبقي وتستمر إذ لا يعتد بأثر الفعل فى تكييفه قانوناً، وإذن فإذا كان انقضى على تاريخ وقوع تلك الواقعة قبل رفع الدعوى بها ثلاث سنوات فيكون الحق فى إقامة الدعوى قد سقط».

(طعن رقم ١٩٩٤ لسنة ١٩ق جلسة ١٩٥٠/٣/١٤)

٢- «إن الفيصل فى التمييز بين الجريمة الوقتية والجريمة المستمرة هو الفعل الذى يعاقب عليه القانون فإذا كانت الجريمة تتم وتنتهى بمجرد

ارتكاب الفعل كانت الجريمة وقتية أما إذا استمرت الحالة الجنائية فترة من الزمن فتكون الجريمة مستمرة طوال هذه الفترة والعبرة فى الاستمرار هنا هى بتدخل إرادة الجانى فى الفعل المعاقب عليه تدخلاً متتابعاً متجدداً. فإذا كانت الواقعة أن المتهم أقام بناء بدون ترخيص خارجاً عن خط التنظيم فإن الفعل المسند إليه يكون قد تم وانتهى من جهته بإجراء هذا البناء مما لا يمكن معه تكرر حصول تدخل جديد من جانبه فى هذا الفعل ذاته. ولا يؤثر فى هذا النظر ما قد تسفر عنه الجريمة من آثار تبقى وتستمر إذ لا يعتد بأثر الفعل فى تكييفه قانوناً».

(طعن رقم ٣١٩ لسنة ٢١ق جلسة ١٩٥١/٤/٢٣)

٣- «... لما كان ذلك، وكانت الأعمال المتعلقة بالبناء أياً كان نوعها موقوته بطبيعتها وإن كانت تقبل الامتداد فالجريمة التى ترد عليها وقتية تتحدد بالأعمال التى أثبتت ضد مرتكب الجريمة على وجه التمييز والاستقلال، وكان مجرد إقامة الطاعنة لسقف الدور الأول هو من أعمال البناء الداخلية المتعلقة به والتى لا شأن لها بإطلال البناء نفسه على طريق عام أو خاص- الذى يستوجب مظهراً خارجياً- وهو ما لا يتوافر فى خصوص ما قامت به الطاعنة من بناء، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ دان الطاعنة بجريمة إقامة بناء على غير طريق قائم وقضى عليها بعقوبتى الغرامة وتصحيح الأعمال بالتطبيق لأحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه، يكون قد خالف القانون».

(طعن رقم ١٧٨٤ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٢/٦/٨)

ومن النتائج التى تبنى على اعتبار جريمة البناء أو إقامة الأعمال بدون ترخيص جريمة وقتية، احتساب مدة انقضاء الدعوى الجنائية المنصوص عليها بالمادة ١٥ من قانون الإجراءات الجنائية من تاريخ انتهاء البناء أو إقامة

الأعمـال، دون الاعتـداد بالزمن الذى يستمر فيه وجود البناء أو الأعمال بعـد إقـامتها.

٧١- جـريمـة البنـاء أو إقامة الأعـمـال بدون ترخيص جريمة متتابعة الأفعـال:

الجريمة المتتابعة الأفعال هى جريمة تقوم بأفعال متعددة يجمع بينها وحدة الحق المعتدى عليه ووحدة الغرض الإجرامى المستهدف بها، فهذه الجريمة تفترض أفعالاً متعددة تتميز بأمرين: الأول: أنها متماثلة والثانى: أن كل منها يعد جريمة فى ذاته ولو اكتفى الجانى به لعوقب من أجله، ولكن الجريمة المتتابعة الأفعال تعد فى القانون جريمة واحدة فلا توقع من أجلها سوى عقوبة واحدة[١].

وجريمة البناء أو إقامة الأعمال بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تعتبر جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هى حينئذ تقوم على نشاط يقع تنفيذاً لمشروع إجرامى واحد، والاعتداء فيها مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الاتصال الذى جعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون. وينبنى على كون هذه الجريمة متتابعة الأفعال ما يأتى:

١ - أنه إذا صدر قانون يتضمن عقوبة أشد، فإنه يسرى على الجانى إذا عمل به قبل ارتكاب آخر أفعال البناء أو إقامة الأعمال ولو كان بعد ارتكاب بعضها.

٢- أن قوة الشئ المحكوم فيه تنصرف إلى جميع الأفعال التى سبقت صدور الحكم النهائى (البات) ولو جهلت سلطة الاتهام أو القضاء بعضها،

---

(١) الدكتور محمود نجيب حسنى المرجع المشار إليه ص٣٤٦.

إذ تعد جميعها جريمة واحدة. ولكن إذا ارتكب فعل مماثل بعد ذلك الحكم قامت به جريمة جديدة وجازت المحاكمة من أجلها ثانية.

٣- أن التقادم المسقط للحق فى إقامة الدعوى الجنائية ومدته عشر سنوات فى مواد الجنايات وثلاث سنوات فى مواد الجنح (م١٥ من قانون الإجراءات الجنائية)، يسرى من اليوم التالى لآخر فعل داخل فى تكوين الجريمة.

وفى هذا قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) فى هذا الشأن بما يأتى:

١- «جريمة البناء بغير ترخيص تعتبر جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية، إذ هى حينئذ تقوم على نشاط- وإن اقترف فى أزمنة متوالية- إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامى واحد، والاعتداء فيه مسلط على حق واحد، وأن تكرر هذه الأفعال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الاتصال الذى يجعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون، ومتى تقرر ذلك فإن كل فترة من الفترات الزمنية المشار إليها تستقل بنفسها ويستحق فاعل الجريمة عقوبة تستغرق كل ما تم فيها من أفعال ومتى صدر الحكم عن أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فيها- حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم».

(طعن رقم ١٨١٤ لسنة ٢٨ق جلسة ١٩٦٠/١/١٢)

٢- «المقرر قانوناً أن جريمة البناء بغير ترخيص إن هى إلا جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هى حينئذ تقوم على نشاط- وإن اقترف فى أزمنة متوالية- إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامى واحد، والاعتداء فيه مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الاتصال الذى يجعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون، بمعنى أنه إذا صدر الحكم

فى أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم. لما كان ذلك، وكان الثابت من الاطلاع على مفردات الجنحة رقم ٩٠٢ سنة ١٩٥٧ إمبابة التى أمرت المحكمة بضمها تحقيقاً لوجه الطعن أن الحكم فيها صدر غيابياً ضد الطاعن فى ١٦ من أكتوبر سنة ١٩٥٧ بتغريمه مائة قرش وسداد رسم الترخيص وقد صار هذا الحكم نهائياً فى ٢٦ من أكتوبر سنة ١٩٥٧ بدفع الطاعن مبلغ الغرامة دون أن يطعن عليه بالمعارضة أو الاستئناف. لما كان ذلك، وكانت العبرة فيما يختص بما دفع به الطاعن من عدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها هو بالتاريخ الذى أقام فيه الدورين «الرابع والخامس» موضوع الدعوى الحالية، وهل كان ذلك قبل الحكم فى الدعوى رقم ٩٠٢ سنة ١٩٥٧ جنح إمبابة أم بعده. لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه إذ قضى بإدانة الطاعن عن تهمة إقامة الدورين المشار إليهما على أساس أنهما غير الدور الذى سبق أن حكم على الطاعن من أجله، وذلك دون تحقيق دفاعه من أن إقامة الأدوار جميعها كانت نتيجة قصد جنائى واحد ونشاط إجرامى متصل من قبل صدور الحكم فى الدعوى رقم ٩٠٢ لسنة ١٩٥٧. لما كان ما تقدم، فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوباً بالقصور متعيناً نقضه والإحالة دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن الأخرى».

(طعن رقم ٨٧٢ لسنة ٣١ق جلسة ١٩٦٢/٢/٢٠)

٣- «المقرر أن جريمة البناء بغير ترخيص هى من الجرائم المتتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هى حينئذ تقوم على نشاط وإن اقترف فى أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامى واحد. والاعتداء فيه مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الاتصال الذى يجعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون، بمعنى أنه إذا صدر الحكم فى أى منها يكون

جزاء لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم، لما كان ذلك، وكان قد قضى برفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها لمجرد اختلاف الأعمال التى كانت موضوع الدعوى رقم ٢١٢ لسنة ١٩٧٤ بلدية عابدين عن الأعمال موضوع الدعوى المطروحة دون أن يعنى باستظهار ما إذا كانت التشطيبات موضوع الدعوى الحالية قد أجريت فى ذات المبانى التى حررت بشأنها القضية رقم ٣١٢ لسنة ١٩٧٤ جنح بلدية عابدين وما إذا كان إجراؤها استمراراً لقيامه بإقامة هذه المبانى دون ترخيص أم أنها أجريت فى زمن منفصل تماماً عن الزمن الذى تمت فيه إقامة المبانى المذكورة حتى يمكن الوقوف من ذلك على ما إذا كانت هذه الأعمال فى مجموعها نتيجة قصد جنائى واحد ونشاط إجرامى متصل قبل صدور الحكم فى الدعوى ٢١٢ سنة ١٩٧٤ أم لا، فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوباً بالقصور... الخ».

(طعن رقم ٦٧١ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٧٧/١١/١٤)

٤- «المقرر قانوناً أن جريمة البناء بغير ترخيص إن هى إلا جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة ومتوالية إذ هى حينئذ تقوم على نشاط- وإن اقترف فى أزمنة متوالية- إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامى واحد، والاعتداء فيها مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الاتصال الذى يجعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون، بمعنى أنه إذا صدر الحكم عن أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لم ينكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم، لما كان ذلك، وكان الثابت من الاطلاع على مفردات الجنحة ١٢١٤ لسنة ١٩٧٢ بلدية مصر القديمة واستئنافها رقم ٤٤٨٢ سنة ١٩٧٣ الوسط- التى أمرت المحكمة بضمها تحقيقاً لوجه الطعن- أن الحكم فيها صدر حضورياً بتاريخ ١٨ من نوفمبر سنة ١٩٧٣ بقبول الاستئناف المرفوع من المتهم (الطاعن) شكلاً ورفضه موضوعاً

وتأييد الحكم المستأنف مع إيقاف تنفيذ عقوبة تغريمه ٢٠١٠ ج لمدة ثلاث سنوات تبدأ من يوم الحكم، وكان الحكم الابتدائى قد قضى بتغريم المتهم ٥٠٠ ج عن التهم الثلاث الأول، وضعف رسوم الترخيص عن الأولى، والتصحيح عن الثانية وتغريمه ٢٠١٠ ج عن الرابعة، وكانت العبرة فيما يختص بما دفع به الطاعن من عدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها هو بالتاريخ الذى قام فيه بعملية (التشطيب)- موضوع الدعوى الراهنة- للمبانى التى كانت محلاً للدعوى السابقة رقم ١٢١٤ لسنة ١٩٧٢ المشار إليها، وهل كانت عملية (التشطيب) قبل الحكم نهائياً فى تلك الدعوى أو بعده. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بإدانة الطاعن عن تهمة تشطيب المبانى على أساس أنها عمل مغاير لعملية إقامة المبانى ذاتها والتى سبق أن حكم على الطاعن من أجلها، وذلك دون تحقيق دفاعه من أن أعمال إقامة البناء وتشطيبه كانت نتيجة قصد جنائى واحد ونشاط إجرامى متصل قبل صدور الحكم نهائياً فى الدعوى رقم ١٢١٤ لسنة ١٩٧٢ ، فإنه يكون مشوباً بالقصور متعيناً نقضه والإحالة دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم ٤٣٢ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٧٨/١٠/٢٣)

٥- «لما كان ذلك، وكان من المقرر قانوناً أن جريمة البناء بغير ترخيص هى من الجرائم المتتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متوالية إذ هى حينئذ تقوم على نشاط وإن اقترف فى أزمنة متوالية - إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامى واحد والاعتداء فيه مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الاتصال الذى يجعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون بمعنى أنه إذا صدر الحكم فى أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم».

(طعن رقم ١٤٧١ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨١/١١/٢٤ غير منشور)

٦- «من المقرر أن جريمة البناء بغير ترخيص هى من الجرائم المتتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هى حينئذ تقوم على نشاط - وإن اقترف فى أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامى واحد، والاعتداء فيه مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الاتصال الذى يجعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون، بمعنى أنه إذا صدر الحكم فى أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم».

(طعن رقم ٦٩٥٦ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٤/٤/٢٤)

مادة (٥)

يقدم طلب الحصول على الترخيص من المالك أو من يمثله قانوناً إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم مرفقاً به المستندات والإقرارات والنماذج التى تحددها اللائحة التنفيذية.

ويجب أن تكون الرسومات أو أى تعديلات فيها موقعاً عليها من مهندس نقابى متخصص وفقاً للقواعد التى تحددها اللائحة التنفيذية.[١]

ويكون المهندس المصمم مسئولاً مسئولية كاملة عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم، وعليه الالتزام فى إعداد الرسومات وتعديلاتها بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت الإعداد، والقرارات الصادرة فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء وذلك فيما لم يرد فيه نص خاص فى اللائحة التنفيذية لهذا القانون.[١]

الشـــرح

٧٢- ممن يقدم طلب الترخيص؟

يقــدم طــلب الحصــول على الترخـيص مــن المــالك أو مــن يمثله قانوناً.

فإذا كان المالك شخصاً طبيعياً فإن طلب الترخيص إما أن يقدم من المالك نفسه أو من وكيله، وإذا كان المالك عديم الأهلية أو ناقصها قدم الطلب من نائبه القانونى كالقيم والولى والوصى.

وإذا كان المالك شخصاً اعتبارياً عاماً أو خاصاً فإن الطلب يوقع من نائبه القانونى.

---

(١) الفقرتان الأولى والثانية مستبدلتان بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

وكانت الفقرة الأولى من المادة قبل تعديلها بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ لا تتطلب تقديم طلب الحصول على الترخيص من المالك أو ممن يمثله قانوناً إلا بالنسبة لطلبات الترخيص بالهدم[١].

---

(١) وترتيباً على ذلك قضت المحكمة الإدارية العليا بأن:

١- «القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته- لا يستلزم فى طلب رخصة البناء أن يكون موقعاً عليه من مالك الأرض مادام أن الترخيص يصرف تحت مسئولية مقدمه ولا يمس بحال حقوق ذوى الشأن المتعلقة بملكية الأرض والتى لم يشرع الترخيص لإثباتها- أساس ذلك. إن الترخيص فى حقيقته إنما يستهدف أصلاً مطابقة مشروع البناء وتصميمه لأحكام واشتراطات تنظيم المبانى ومخططات المدن وما يقترن بذلك من الأصول والقواعد الفنية- هذه القاعدة يعمل بها طالما أن طالب الترخيص لا تعتوره شكوك ظاهرة أو منازعات جادة تنبيء عن أن الطالب لا حق له فى البناء على الأرض- تطبيق: طلب ترخيص بالبناء من بعض الملاك على الشيوع للأرض موضوع النزاع- صدور قرار الترخيص بالبناء على أساس ما تقدم- الطعن عليه بالإلغاء من باقى الملاك- القرار لا يكون مخالفاً للقانون لو منح الحق فيه إلى شخص يتجرد من حق البناء على هذه الأرض وبهذه المثابة يغدو قراراً صحيحاً مطابقاً للقانون».

(طعن رقم ٣١٨ لسنة ٢٧ق جلسة ١٤ يناير ١٩٨٤)

٢- «القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء- ترخيص البناء فى حقيقته إنما يستهدف أصلاً مطابقة مشروع البناء وتصميمه لأحكام واشتراطات تنظيم المبانى ومخططات المدن وما يقترن بذلك من الأحوال والقواعد الفنية- لا ينال الترخيص من حقوق ذوى الشأن المتعقلة بالملكية والتى لم يشرع الترخيص لإثباتها أو إقرارها- تطبيق».

(طعن رقم ٩٧٣ لسنة ٢٥ق جلسة ١٩٨٥/٢/٢٣)

٣- «ومن حيث أن المادة ٥ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء تنص على أن «يقدم طلب الحصول على الترخيص إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم مرفقاً به البيانات والمستندات =

....

= والمرفقات والرسومات المعمارية والإنشائية والتنفيذية التى تحددها اللائحة التنفيذية.. ويجب أن يكون طلب الترخيص فى أعمال الهدم موقعاً عليه من المالك أو من يمثله قانوناً...»، كما تنص المادة ١٠ على أن «يكون طالب الترخيص مسئولاً عما يقدمه من بيانات متعلقة بملكية الأرض المبينة فى طلب الترخيص، وفى جميع الأحوال لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بهذه الأرض.

ومؤدى ذلك أن القانون لا يستلزم فى طلب رخصة البناء- وخلافاً لطلب رخصة الهدم- أن يكون موقعاً عليه من مالك الأرض التى ينصب عليه الطلب، ومادام أن الترخيص يصرف تحت مسئولية مقدمه ولا يمس بحال حقوق ذوى الشأن المتعلقة بالأرض، ونظراً إلى أن الترخيص فى حقيقته إنما يستهدف أصلاً مطابقة مشروع البناء وتصميمه لأحكام واشتراطات تنظيم المبانى ومخططات المدن وما يقترن بذلك من الأصول والقواعد الفنية، ولا ينال من حقوق ذوى الشأن المتعلقة بالملكية والتى لم يشرع الترخيص لإثباتها وهذه القاعدة- على ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة- يعمل بها طالما أن طلب الترخيص لا تعتوره شكوك جادة تنبىء عن أن الطالب لا حق فى البناء على الأرض- وبديهى أن ذلك حالة كون طالب الترخيص غير مالك أصلاً للأرض، أو أن ملكيته مقيدة بقيود يحميها القانون من شأنها منعه من البناء».

ومن حيث أنه بالإطلاع على العقد المؤرخ فى ١٩٥٤/١١/٢٧ والمبرم بين شركة التعمير والمساكن الشعبية وبين السيد/ محمد إبراهيم شعبان، الذى باع عين النزاع بدوره إلى المطعون ضده، أنه جاء بالبند الثانى منه أن الطرف الثانى يقرر بأنه «قبل توقيعه على هذا العقد قد اطلع على رسومات ومواصفات المنزل المذكور وعلى موقع قطعة الأرض المشار إليها برقم ١٦/٣٤ ضاحية بالخريطة رقم ٢ من خرائط التقسيم والتوزيع لشركة التعمير والمساكن الشعبية المعتمدة من الجهات الحكومية المختصة، وأنها جميعاً حازت رضاه وقبوله..» كما جاء بالبند الثانى عشر أنه «لا يجوز للطرف الثانى أو لخلفائه فى أى وقت كان.. شغل جزء من الحديقة بأى مبان كانت.. وتعتبر القيود سالفة الذكر بمثابة حقوق ارتفاق على العقار المذكور لمصلحة باقى العقارات التى تشملها خريطة توزيع شركة التعمير والمساكن الشعبية المشار =

وقد رأينا أنه بعد صدور القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ أصبح من غير المحظور إجراء الهدم بدون الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم[(١)]. ولما صدر الأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ أوجب الحصول على ترخيص بالهدم من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

= إليها بالبند الأول، وذلك بالإضافة إلى حقوق الارتفاق والشروط الأخرى المفروضة على تقسيم أراضى المنطقة الكائن بها العقار..» ومفاد هذه الشروط أن الشركة البائعة قد حصلت على موافقة الجهات الحكومية على خرائط التقسيم والتوزيع، وذلك لإقامة ضاحية طبقاً لنماذج من المبانى محددة، واتجهت الشركة إلى إنشاء حقوق ارتفاق مبناها عدم البناء على كامل المساحة المخصصة لكل منزل، وذلك وفقاً لنص المادة ١٠١٨ من القانون المدنى على أنه «١- إذا فرضت قيود معينة تحد من حق مالك العقار فى البناء عليه كيف شاء كان يمتنع من تجاوز حد معين فى الارتفاع بالبناء، أو فى مساحة رقعته، فإن هذه القيود تكون حقوق ارتفاق على هذا العقار لفائدة العقارات التى فرضت لمصلحتها هذه القيود..» ولا شك فى أن قيام ضاحية طبقاً لنماذج معينة من المبانى تحدها قيود مفروضة على البناء وذلك على تقسيم وافقت عليه الجهة الإدارية المختصة يمثل مصلحة تخطيطية وعمرانية تدخل فى عموم الصالح العام وتكون القيود التى تقررت على الملاك لا تحقق مصلحة خاصة لهم أو لعقاراتهم فقط، وإنما تتعدى ذلك إلى آفاق المصلحة العامة التى تتكون فى الواقع من مجموع تلك المصالح الخاصة، ويكون لجهة الإدارة المختصة بإصدار تراخيص المبانى مراعاة هذه القيود عند إصدارها لترخيص البناء ولها بالتالى أن تضع فى اعتبارها موافقة الشركة صاحبة التقسيم الأصلى- فإذا ما قدم إليها طالب الترخيص موافقة مزورة- نسبها إلى تلك الشركة فإن لها بمجرد اكتشاف ذلك التزوير بشأن... أن تلغى الترخيص الصادر بناء على غش صاحب الشأن المستفيد من ذلك التزوير».

(طعن رقم ٢٨٩٦ لسنة ٢٩ق جلسة ١٩٨٥/١٢/١٤)

(أنظر أيضاً طعن رقم ٢٢٣ لسنة ٢٣ق جلسة ١٩٧٨/١/١٤ منشور ببند ١٠٧)

(١) وأثناء مناقشة المادة بمجلس الشعب اعترض بعض الأعضاء على اشتراط =

٧٣- المستندات والإقرارات والنماذج الواجب إرفاقها بطلب الترخيص:

أوجبت الفقرة الأولى من المادة أن يرفق بطلب الترخيص الذى يقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم المستندات والإقرارات والنماذج التى تحددها اللائحة التنفيذية.

وقد نصت المادة (٢٢) من اللائحة التنفيذية للقانون على أن يقدم طلب الترخيص على النموذج المعد لذلك[١] والمرفق بهذه اللائحة مرفقاً به المستندات الآتية:

أولاً: بالنسبة للإنشاء أو التعلية أو الإضافة أو التعديل:

يقدم طلب الترخيص على النموذج المرفق بهذا القرار ومرفقاً به الآتى:

١- الإيصال الدال على سداد رسم فحص الرسومات والبيانات.

٢- رسم عام للموقع بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ١٠٠٠ موضحاً عليه حدود وأبعاد أرض الموقع المطلوب الترخيص به ومسطح كل من الأرض الكلية والجزء المراد البناء عليه بالتحديد والطرق التى يطل عليها وعروضها.

٣- ثلاثة ملفات يحتوى كل منها على نسخة من الرسومات المعمارية للمساقط الأفقية للأدوار والواجهات وقطاع رأسى مبيناً عليه ارتفاعات المبنى مقارناً بمنسوب صفر الطريق والرسومات الإنشائية للأساسات

= تقديم الترخيص من المالك أو من يمثله وطالبوا بالعودة إلى النص القديم، لأن ليس كل المواطنين لديهم مستندات ملكية لعقاراتهم.
(مضبطة مجلس الشعب الطبعة المؤقتة الجلسة السبعين فى ١٨ يونية سنة ١٩٩٦ ص٤٥ وما بعدها)

(١) النموذج منشور فى نهاية شرح المادة.

والأعمدة وتسليح الأسقف مرفقاً بها صورة من النوتة الحسابية الإنشائية على أن تكون الرسومات جميعها موقعة من مهندس نقابى متخصص، وكذا تقرير من مهندس استشارى إنشائى يفيد أن الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص بها شاملاً تحقيق معامل الأمان ومواجهة الكوارث الطبيعية طبقاً لأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكود المصرى ومبيناً فيه بيانات التربة بالموقع، وفى حالتى التعلية والتعديل فيلزم تقديم تقرير من مهندس استشارى إنشائى له خبرة لا تقل عن ٢٥ عاماً وأن يشتمل التقرير على معاينة وفحص ودراسة المبانى القائمة وإثبات قدرتها على تحمل الأعمال موضوع الترخيص.

٤- وفى حالة زيادة قيمة المبانى عن ١٥٠ ألف جنيه و٧٥ ألف جنيه فى حالة التعلية يقدم طالب الترخيص وثيقة التأمين المنصوص عليها فى المادة ٨ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء.

ثانياً: بالنسبة لأعمال التدعيم والترميم التى تمس الناحية الإنشائية:

١- استيفاء البندين ١ و٢ من البند أولاً.

٢- تقرير فنى من مهندس استشارى متخصص فى الهندسة الإنشائية أو تصميم المنشآت الخرسانية أو المنشآت المعدنية (حسب النظام الإنشائى للمبنى) له خبرة لا تقل عن ٢٥ عاماً يبين أسلوب التدعيم أو الترميم وتفاصيل التنفيذ بما يحقق الأمان الكافى أثناء وبعد التنفيذ مصحوباً بالرسومات الإنشائية اللازمة.

ثالثاً: بالنسبة للأعمال التى لا تمس العناصر الإنشائية:

١- استيفاء البندين ١ و٢ من البند أولاً.

٢- مقايسة تفصيلية تشمل بنود الأعمال المطلوب الترخيص بها موقعاً عليها من مهندس نقابى تخصص مدنى أو عمارة.

رابعاً: يقدم طلب الترخيص فى إدخال التعديل أو التغيير الجوهرى فى الرسومات المعتمدة والذى يمس الناحية المعمارية أو الإنشائية أو يؤثر فى جوهر التصميم أو يغير من أوجه الاستعمال موقعاً عليه من الطالب ومرفقاً به رسم من ثلاث صور لتفاصيل الأجزاء المطلوب تعديلها معمارياً وإنشائياً بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٥٠ معتمداً من المهندس المعمارى أو الإنشائى المصمم حسب الأحوال.

أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ مثل انحراف مواضع الفتحات واختلاف أبعاد بعض مرافق البناء وترحيل بعض الحوائط فيكتفى فى شأنها بتقديم أصول الرسوم المعتمدة إلى الجهة المختصة بشئون التنظيم لإثبات التعديل عليها.

٧٤- توقيع الرسومات أو أى تعديلات فيها من مهندس نقابى متخصص وفقاً للقواعد التى تحددها اللائحة التنفيذية:

أوجبت الفقرة الثانية من المادة أن تكون الرسومات أو أى تعديلات فيها موقعاً عليها من مهندس نقابى متخصص وفقاً للقواعد التى تحددها اللائحة التنفيذية[١].

وكان القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ (الملغى) يشترط فى الرسومات أن تكون موقعة من مهندس اكتفى فى وصفه بأن يكون نقابياً، الأمر الذى

---

(١) وكانت الفقرة قبل تعديلها بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ تنص على أن «يجب أن تكون الرسومات أو أية تعديلات فيها موقعاً عليها من مهندس نقابى متخصص وفقاً القواعد التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين».

لاحظت معه الأجهزة المنفذة أن بعض المهندسين النقابيين من غير التخصصات المطلوبة قد باشروا مهام التصميم، وقد تدارك القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ هذا الوضع فأوجب فى المادة الخامسة أن تكون الرسومات أو أية تعديلات فيها موقعاً عليها من مهندس نقابى متخصص[١].

وقد أوردت المادة (٢٢) من اللائحة التنفيذية قواعد توقيع الرسومات أو التعديلات التى تجرى عليها من مهندس نقابى متخصص، وقد أوردناها سلفاً.

وقد افتت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة بصدد السير فى إجراءات نظر طلب ترخيص التعلية حالة عدم تقديم الرسومات الإنشائية الأصلية للترخيص السابق بأن:

«جواز السير فى إجراءات نظر طلب ترخيص التعلية حال عدم تقديم الرسومات الإنشائية الأصلية للترخيص السابق- لجهة الإدارة في هذه الحالة إلزام طالب الترخيص بتقديم ما تري ضرورته من رسومات أو شهادات بديلة وعليها من حيث الأصل الحفاظ علي مستندات الترخيص السابق تقديمها بما فى ذلك الرسومات الإنشائية- أساس ذلك: أنه علي الجهة الإدارية يقع عبء الاحتفاظ بهذه الرسومات للرجوع إليها تبعاً لما تقتضيه حاجة المتابعة أو لدى طلب إدخال أية تعديلات أو إضافات على المبنى الذى شيد على أساسها- إذا فقدت هذه الرسومات من الجهة الإدارية وتعذر على طالب ترخيص تعلية المبنى تقديمها خاصة إذا كان المبنى الأصلى شيد ... فإن ذلك لا ينبغى أن يقف حائلاً مانعاً دون إصدار مثل هذا الترخيص إذ يبقى للجهة الإدارية فى هذه الحالة التزاماً بما نصت عليه المادة (٧) من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ من عدم جواز الموافقة

---

(١) المذكرة الايضاحية للقانون.

صراحة أو ضمناً على طلبات الترخيص فى التعلية إلا إذا كان الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته تسمح بإكمال الأعمال المطلوب الترخيص فيها أن تطلب من أولى الشأن تقديم ماترى ضرورته من رسومات أو شهادات بديلة تطمئن إليها ويثبت منها أن الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته تسمح بأعمال التعلية المطلوبة» .

(فتوى رقم ٤٧٤ بتاريخ ١١ من مايو سنة ١٩٩٢- ملف رقم ١٥٧/٢/٧)

٧٥- مسئولية المهندس المصمم:

نصت الفقرة الثالثة من المادة على أن يكون المهندس المصمم مسئولاً مسئولية كاملة عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم، وهو حكم يواكب نص المادة ٦٥٢ من القانون المدنى[١] التى تجرى على أن: «إذا اقتصر المهندس المعمارى على وضع التصميمات دون أن يكلف الرقابة على التنفيذ، لم يكن مسئولاً إلا عن العيوب التى أتت من التصميم» .

كما أوجبت عليه الالتزام فى إعداد الرسومات وتعديلاتها بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المعمول بها وقت الإعداد، والقرارات الصادرة فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء، وقد قصد من هذا الحكم أن تكون القرارات المذكورة الصادرة وفقاً للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٦٤ ملزمة للمهندس المصمم حتى لو كان يصمم فى مجال لا تسرى فيه هذه القرارات وفقاً للقانون المذكور، كما لو كان يقوم بالتصميم لحساب القطاع الخاص فى وقت لم تنسحب فيه القرارات المذكورة على هذا القطاع، وذلك فيما لم يرد به نص خاص باللائحة» .[٢]

---

(١) المذكرة الإيضاحية للقانون.

(٢) المذكرة الإيضاحية للقانون- وقد جاء بتقرير لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير عن مشروع المادة الخامسة أن اللجنة لاحظت على المادة =

عقوبة مخالفة أحكام المادة:

٧٦- (أ)- عقوبة عدم توقيع الرسوم أو أى تعديلات عليها من مهندس نقابى متخصص وفقاً للقواعد التى تحددها اللائحة التنفيذية:

تقع المسئولية فى هذه الجريمة على المهندس الذى يعهد إليه بإعداد الرسومات أو تعديلها.

وتعاقب على الجريمة المادة ١/٢٢ من القانون (مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦) بالحبس وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين. وذلك مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر.

ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة (م٢٤ مكررا مضافة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦).

ويجب إخطار نقابة المهندسين بالحكم (م٢٢ فقرة أخيرة).

والجريمة جنحة.

= «أنها تتضمن أحكاماً قانونية، فضلاً عن الكثير من الأحكام اللائحية، وقد أجرت عليها التعديل اللازم بحيث تقتصر على ذكر الأحكام القانونية وحدها دون الأحكام اللائحية. ومع ذلك رأت اللجنة الإبقاء على بعض تلك الأحكام اللائحية فى صلب المادة لارتباطها الوثيق بالمواد الأخرى ولما يترتب عليها أيضاً من حقوق وواجبات للمتعاملين بهذا القانون سواء كانوا من أصحاب الشأن أو من الجهات الرسمية المشرفة على تنفيذ القانون». ومن بين الأحكام التفصيلية التى حذفتها اللجنة- على ما يبين من المذكرة الايضاحية للقانون- ما كانت تنص عليه المادة من وجوب تضمين الرسومات بياناً بنتائج الجسات أو الدراسات التى أجريت على التربة ومدى تحملها للأعمال الناتجة عن الأعمال المطلوب الترخيص فيها.

٧٧- (ب)- عقوبة عدم الالتزام فى الرسومات وتعديلاتها بالأصول الفنية:

تقع المسئولية فى هذه الجريمة على المهندس المصمم، إذا لم يلتزم فى إعداد الرسومات وتعديلاتها بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت الإعداد، والقرارات الصادرة فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء وذلك فيما لم يرد فيه نص خاص فى اللائحة التنفيذية للقانون.

وهذه الجريمة كما تكون عمدية تكون بإهمال المهندس المصمم.

ويعاقب على هذه الجريمة بعقوبتين:

العقوبة الأولى:

واردة بالمادة ١/٢٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦).

وتعاقب على الجريمة بالحبس وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين. وذلك مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر.

ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة (م٢٤ مكررا مضافة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦).

ويجب إخطار نقابة المهندسين بالحكم (م٢٢ فقرة أخيرة).

والجريمة جنحة.

العقوبة الثانية:

واردة بالأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢. إذ تنص المادة ٣/١ من أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ على أن: «يحظر ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتية:

......

٣- عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً فى تصميم أعمال البناء...الخ».

وتنص المادة الثانية من الأمر على أنه: «مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب على مخالفة حكم المادة السابقة بالسجن مدة لا تقل عن سبع سنوات.

وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التى لا تقل مدتها عن سبع سنوات إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص أو إذا ارتكب الجانى فى سبيل إتمام جريمته تزويراً أو استعمل فى ذلك محرراً مزوراً».

ويلاحظ بشأن هذه الجريمة ما يأتى:

١ - أن الجريمة جناية.

٢- يعاقب على الجريمة بالسجن مدة لا تقل عن سبع سنوات ولا تزيد على خمس عشرة سنة (م١٦ عقوبات).

٣- إذا حصل ظرف من الظروف المشددة المنصوص عليها بالمادة بأن نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص أو إذا ارتكب الجانى فى سبيل إتمام جريمته تزويراً أو استعمل فى ذلك محرراً مزوراً تكون عقوبة الجريمة الأشغال الشاقة المؤقتة التى لا تقل مدتها عن سبع سنوات ولا تزيد على خمس عشرة سنة (م١٤ عقوبات).

٤- أنه بذلك يكون الفعل المسند إلى المهندس المصمم قد كون أكثر من جريمة ويتعين اعتبار الجريمة التى عقوبتها أشد والحكم بعقوبتها دون غيرها (م١/٣٢ عقوبات).

ولما كانت العقوبة الواردة بالمادة الثانية من الأمر العسكرى هى الأشد باعتبارها عقوبات جناية بينما العقوبة الواردة بالمادة ١/٢٢ من القانون رقم

١٠٦ لسنة ١٩٧٦ عقوبة جنحة، فإنه يتعين توقيع العقوبة الأولى دون الثانية، فضلاً عن أن المادة ١/٢٢ نصت فى صدرها على أنه: «مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب...الخ».

ولا محل للقول بأن نص المادة ١/٢٢ (مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦) لا حق للمادة الثانية من الأمر العسكرى لأن نص المادة الأولى نص عام بالنسبة لكافة المبانى، بينما نص المادة الثانية نص خاص والخاص يقيد العام ولو كان سابقاً عليه.

٥- أنه فى حالة حدوث أحد الظروف المشددة الواردة بالمادة الثانية من الأمر العسكرى، فإنه يعاقب عليها بمقتضى الأمر العسكرى، لأنه لم يرد النص على هذه الظروف المشددة بالمادة ١/٢٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل).

ولما صدر الأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ المعمول به من أول شهر نوفمبر سنة ١٩٩٦ نص فى مادته الأولى على أن «يحظر على الملاك والمستأجرين .... ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتى ذكرها بالمخالفة لأحكام أى من القانونين رقمى ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ و ١٧٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليهما:

(٢) عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو فى متابعته..... - ثم نص فى الفقرة الثانية من مادته الثانية على أن يعاقب بالسجن مدة لاتقل عن خمس سنين. ولاتجاوز سبع سنين كل من يخالف حكم البند (٢) أو البند (٣) منها.

وفى جميع الأحوال تكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة مدة لاتقل عن سبع سنين إذا سقط البناء كليا أو جزئيا أو صار آيلا للسقوط نتيجة المخالفة، أو ثبت أنه وقع غش فى استخدام مواد البناء، أو أن المواد المستخدمة غير مطابقة للمواصفات المقررة.

فإذا ترتب على المخالفة وفاة نفس، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص، تكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة مدة لاتقل عن عشر سنين.

ويجب الحكم فضلا عما تقدم بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة على نفقة المخالف، وذلك فيما ما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بالإزالة أو التصحيح» .

ويلاحظ على هذه العقوبة ما يأتى:

١ - أن العقوبة توقع على المخالفات التى تقع اعتبارا من تاريخ العمل بالأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ وهو ١٩٩٦/١١/١ .

٢- أن العقوبة السالبة للحرية المقررة للمخالفة مجردة عن أى ظرف مشدد هى السجن مدة لاتقل عن خمس سنين ولا تجاوز سبع سنين وهى عقوبة جناية.

وهذه العقوبة أخف من العقوبة المنصوص عليها فى الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ لأنه لايضع حدا أقصى لعقوبة السجن.

ولايسوغ القول بوجوب إعمال العقوبة المقررة بالأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ ، استنادا إلى أن صدر المادة الثانية من الأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ يجرى على أنه: «مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب.... إلخ» - لأن الأمر العسكرى

المذكور أردف فى مادته الرابعة بالنص على أن «يلغى كل حكم فى أى أمر يكون مخالفا لأحكام هذا الأمر».

وعلى ذلك يعتبر الأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ أصلح للمتهم الذى لم يصدر ضده حكم نهائى حتى تاريخ صدور الأمر العسكرى فى ١٩٩٦/١٠/٣١.

٣- إذا سقط البناء كليا أو جزئيا أو صار آيلا للسقوط نتيجة المخالفة تكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة مدة لاتقل عن سبع سنين.

والمقرر أن الحد الأقصى لعقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة خمس عشرة سنة.

٤- إذا ترتب على المخالفة وفاة نفس أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص، كانت العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة مدة لاتقل عن عشر سنين.

والعقوبة الواردة لهذا الظرف المشدد فى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل) أشد من العقوبة الواردة بالأمر العسكرى، لأن القانون المذكور يعاقب عليها بالأشغال الشاقة المؤبدة أو المؤقتة وبغرامة لاتجاوز قيمة الأعمال.

ومن ثم تكون العقوبة الأخيرة واجبة التطبيق باعتبارها العقوبة الأشد، لأن العقوبة المنصوص عليها فى الفقرة الرابعة من المادة الثانية من الأمر العسكرى لاتخل بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر، وهو ماصرحت به المادة الثانية فى صدرها، فضلا.

عن أن المادة الرابعة من الأمر اقتصرت على النص على إلغاء كل حكم فى أى أمر يكون مخالفا لأحكام الأمر دون أن يمتد الإلغاء إلى أى حكم وارد فى قانون.

٥- أن الأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ أضاف إلى العقوبة إزالة أو

طلب ترخيص أعمال بناء
(إنشاء - تعلية - تعديل - إضافة)

بيانات يحررها الطالب:

اسم الطالب: ________ صفته: ______ تحقيق الشخصية ______

العنوان المختار للمراسلات: ____________________

اسم المالك: ____________________

عنوان المالك: ____________________

الموقع المطلوب الترخيص فيه: ____________________

الأعمال المطلوب الترخيص بها: ____________________

اسم مهندس المشروع: ________ رقم القيد: ______ رقم السجل: ______

عنوان مهندس المشروع: ____________________

المهندس المصمم المعمارى: ________ رقم القيد: ______ رقم السجل: ______

المهندس المصمم الإنشائى: ________ رقم القيد: ______ رقم السجل: ______

توقيع الطالب

بيانات تحرر بمعرفة الجهة الإدارية:

مرفقات الطلب: لوحة الموقع العام

عدد (٣) مجموعات من الرسومات الهندسية

التقرير الاستشارى

إيصال استلام

تم استلام الطلب المقدم من السيد/ ________ بعد سداد الرسم المستحق لفحص الرسومات والبيانات بموجب القسيمة رقم ____ بتاريخ / /١٩٩٦

اسم المستلم

التوقيع: ________

مادة (٦)

تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فحص طلب الترخيص ومرفقاته والبت فيه خلال مدة لا تزيد على ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطلب وإذا ثبت للجهة المذكورة أن الأعمال المطلوب الترخيص بها بعد مراجعتها مطابقة لأحكام القانون ولائحته التنفيذية قامت بإصدار الترخيص، ويحدد فى الترخيص خط التنظيم وحد الطريق وخط البناء الذى يجب على المرخص له اتباعه وعرض الشوارع والمناسيب المقررة لها أمام واجهات البناء وأى بيانات يتطلبها أى قانون آخر.

أما إذا رأت تلك الجهة وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو إدخال تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات طبقاً لما يحدده القانون ولائحته التنفيذية أعلنت المالك أو من يمثله قانوناً بذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ تقديم الطلب.

ويتم البت فى طلب الترخيص فى مدة لا تجاوز أربعة أسابيع من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات المطلوبة أو تقديم الرسومات المعدلة.

ويصدر المحافظ المختص بناء على موافقة الوحدة المحلية للمحافظة قراراً يحدد فيه الرسوم المستحقة عن فحص الرسومات والبيانات المقدمة من طالب الترخيص على ألا تجاوز مائة جنيه، كما يحدد الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص وعن تجديده بما لا يجاوز أربعمائة جنيه.

ويؤدى طالب الترخيص رسماً مقداره ١٪ من قيمة الأعمال المرخص بها لمواجهة نفقات الإزالة وتصحيح الأعمال المخالفة وغير ذلك من النفقات والمتطلبات وتحدد اللائحة التنفيذية كيفية الصرف منه.

وفى جميع الأحوال لا يجوز فرض أى مبالغ على إصدار الترخيص تحت أى مسمى عدا ما ورد بالفقرتين السابقتين.(١)

الشــرح

٧٨- ميعاد البت فى الترخيص:

تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فحص طلب الترخيص ومرفقاته والبت فيه خلال مدة لا تزيد على ثلاثين يوماً.

وكانت المدة قبل تعديل المادة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ (لا تزيد على ستين يوما).(٢)

وكان قد روعى فى هذا التحديد أنه المعمول به فى شأن القرارات الإدارية.(٣)

كما كان النص قبل تعديله بالقانون المذكور ينص على أن تحدد اللائحة التنفيذية الأحوال التى يجب فيها البت فى الطلب خلال مدة أقل.(٤) أما بعد التعديل فقد أصبح موعد البت فى طلب الترخيص موحداً.

---

(١) مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

(٢) وكانت المدة فى القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ الملغى أربعين يوماً.

(٣) المذكرة الإيضاحية للقانون.

(٤) وقد حددت المادة ٣/٥٦، ٤ من اللائحة التنفيذية هذه الحالات ثم عدلت هذه المادة بالقرار الوزارى رقم ١٧٧ لسنة ١٩٨٤ (ورد هذا التعديل مذيلاً لنماذج طلبات الترخيص) وأصبحت الحالات المشار إليها كالآتى:
١- البت فى الطلبات الخاصة بأعمال التدعيم والترميم والتشطيبات الخارجية يكون خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمها أو الإخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستثمارات. =

٧٩- إصدار الترخيص:

تقبل الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم طلب الترخيص مادام مستوفياً للمرفقات الموضحة فى المادة ٢٢ من اللائحة التنفيذية للقانون وذلك بعد سداد رسم الفحص ولا يجوز بأى حال من الأحوال تأخير قبول سداد رسم الفحص (م٢٣/١ من اللائحة).

وإذا ثبت للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن الأعمال المطلوب الترخيص بها بعد مراجعتها مطابقة لأحكام القانون ولائحته التنفيذية قامت بإصدار الترخيص.(١) ويحدد فى الترخيص خط التنظيم وحد الطريق وخط البناء الذى يجب على المرخص له اتباعه وعرض الشوارع والمناسيب المقررة لها أمام واجهات البناء وأى بيانات يتطلبها أى قانون آخر.

وقد نصت المادة ٢/٢٣ من اللائحة التنفيذية على أن تقوم الجهة الإدارية بفحص الطلب وبياناته ومرفقاته خلال مدة اقصاها ثلاثة أيام من تاريخ سداد رسم الفحص فإذا تبين صحة الطلب ومرفقاته ومطابقتها لأحكام القانون واللائحة يتم إصدار الترخيص وصرفه للطالب خلال مدة أقصاها ثلاثون يوماً من تاريخ سداد رسم الفحص.

= ٢- البت فى طلبات الترخيص بإنشاء أو تعلية أو تعديل مبنى بالنسبة لمشروعات استثمار المال العربى والأجنبى وحالات تملك الأجانب يكون خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطلب أو من تاريخ الإخطار بموافقة لجنة توجيه استثمارات البناء.

٣- البت فى الطلبات الخاصة بأعمال الهدم يكون خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمها.

(١) نشرنا نموذجى الترخيص فى نهاية شرح المادة.

٨٠- استيفاء بعض البيانات او المستندات او إدخال تعديلات او تصحيحات فى الرسومات:

إذا رأت الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو إدخال تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات طبقاً لما يحدده القانون ولائحته التنفيذية أعلنت المالك أو من يمثله قانوناً بذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ تقديم الطلب.

ويتم البت فى طلب الترخيص فى مدة لا تجاوز أربعة أسابيع من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات المطلوبة أو تقديم الرسومات المعدلة.

وأوجبت المادة ٣/٢٣ من اللائحة التنفيذية أن يكون إخطار الطالب بذلك بموجب خطاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول وعلى عنوانه المختار المحدد بطلب الترخيص، ونصت على أنه لا يعتد بالخطابات التى تصدر من الجهة الإدارية بوقف النظر فى الطلب أو رفضه دون إبداء الأسباب.

٨١- رسوم الترخيص:

يصدر المحافظ المختص بناء على موافقة الوحدة المحلية للمحافظة قراراً يحدد فيه الرسوم المستحقة عن فحص الرسومات والبيانات المقدمه، من طالب الترخيص على ألا تجاوز مائة جنيه، كما يحدد الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص وعن تجديده بما لا يجاوز أربعمائة جنيه.

ويؤدى طالب الترخيص رسماً مقداره ١٪ من قيمة الأعمال المرخص بها لمواجهة نفقات الإزالة وتصحيح الأعمال المخالفة وغير ذلك من النفقات والمتطلبات وتحدد اللائحة التنفيذية كيفية الصرف منه.

وقد نصت المادة الثالثة من اللائحة التنفيذية على أن يتولى جهاز التفتيش الفنى التابع الوزارة الإسكان سنوياً تقدير القيمة المتوسطة لتكلفة إنشاء المتر

السطح من المبانى بجميع أنواعها ولمختلف محافظات الجمهورية وعلى أن يصدر قرار من وزير الإسكان والمرافق باعتماد هذه الأسعار، وتلتزم الجهات الإدارية القائمة على شئون التنظيم بوحدات الحكم المحلى (الإدارة المحلية) بهذه الأسعار وخاصة عند حساب قيمة الرسم المستحق لإصدار الترخيص بنسبة ١ ٪ من قيمة الأعمال المرخص بها.

كما نصت المادة الرابعة من اللائحة على أن تحتفظ المحافظة بحصيلة الـ ١ ٪ المنصوص عليها فى المادة ٦ من القانون فى حساب خاص بالخدمات والتنمية المحلية بالمحافظة يتم الصرف منه بقرار من المحافظ المختص فى الأغراض الآتية:

١- قيمة الدمغات الهندسية لنقابة المهندسين طبقاً للقانون المنظم لها.

٢- إزالة الأعمال المخالفة أو تصحيحها.

٣- إزالة المخلفات الناتجة عن أعمال البناء إذا لم يقم ذوو الشأن بإزالتها خلال المدة التى تحددها الجهة الإدارية.

٤- إصلاح التلفيات التى تحدث بالمرافق العامة نتيجة أعمال البناء.

٥- مقابل إشغال الطريق العام والأرصفة.

كل ذلك دون إخلال بحق الجهة الإدارية فى تحصيل نفقات التصحيح أو الإزالة أو إصلاح التلفيات أو مقابل الإشغال بطريق الحجز الإدارى.

ويرحل فائض حصيلة هذا الحساب سنوياً للصرف منه فى الأغراض المشار إليها.

وغنى عن البيان أن المحافظ يسلك فى سبيل تحديد الرسوم ما يراه محققاً للغرض ومتفقاً مع قدرات المواطنين فى نطاق الحد الأقصى سالف الذكر.

والمادة تشترط لصدور قرار المحافظ بتحديد الرسوم المستحقة عن فحص الرسومات والبيانات المقدمة من طالب الترخيص موافقة الوحدة المحلية للمحافظة، وليس مجرد أخذ رأيها.

وصياغة المادة قد توحى بأن موافقة الوحدة المحلية عن فحص الرسومات والبيانات المقدمة من طالب الترخيص دون الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص وعن تجديده. وفى رأينا أن ذلك وليد عدم دقة الصياغة وأن علة النص تقتضى وحدة الحكم فى نوعى الرسم.

وكانت المادة ٣٣ من القانون الملغاة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ تنص على أن يصدر المحافظ المختص بناء على موافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة قراراً يحدد فيه الرسوم المستحقة عن فحص الرسومات والبيانات المقدمة من طالب الترخيص بشرط ألا تجاوز عشرة جنيهات. كما يحدد الرسوم المستحقة عن منح الترخيص وعن تجديده بشرط ألا تجاوز مائتى جنيه.

٨٢- عدم جواز فرض أى مبالغ أخرى على إصدار الترخيص:

نصت الفقرة الأخيرة من المادة على أنه فى جميع الأحوال لا يجوز فرض أى مبالغ على إصدار الترخيص تحت أى مسمى عدا ما ورد بالفقرتين الثالثة والرابعة من المادة، وهى المبالغ التى ذكرناها بالبند السابق.

محافظة: ــــــــــــ
مدينة / حى: ــــــــــــ
الإدارة الهندسية

ترخيص بناء رقم لسنة ١٩

(إنشاء مبنى)

الموقع: ــــــــــــ قسم: ــــــــــــ محافظة ــــــــــــ
اسم الطالب: ــــــــــــ صفته: ــــــــــــ
عنوان الطالب: ــــــــــــ
اسم المالك: ــــــــــــ
عنوان المالك: ــــــــــــ
مهندس المشروع: ــــــــــــ رقم القيد بنقابة المهندسين: ــــــ سجل رقم: ــــــ
عنوان مهندس المشروع: ــــــــــــ
المهندس المصمم المعمارى: ــــــــــــ رقم القيد بنقابة المهندسين: ــــــ سجل رقم: ــــــ
المهندس المصمم الإنشائى: ــــــــــــ

قرار الترخيص: يرخص للطالب بإنشاء مبنى: ــــــــــــ
مكون من: ــــــــــــ
ــــــــــــ

قرش جنيه
فى حدود مبلغ ــــــ ــــــ فقط (ــــــــــــ)

وذلك طبقاً للبيانات والرسومات المقدمة مع الطلب والمصدق عليها منا والمرافقة لهذا الترخيص والتى تعتبر جزءاً متمماً له وعلى المرخص له اتباع أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له.

المهندس	*رئيس القسم*	*مدير التنظيم*	*مدير عام الإدارات الهندسية*
ــــــ	ــــــ	ــــــ	ــــــ

إقرار وتعهد

أقر أنا/ ــــــــــــــــــ المرخص له بالأعمال الصادر بشأنها الترخيص رقم ــــ / ــــ بصفتي:

(مالك الأرض / الوكيل الرسمى للمالك) وأحمل بطاقة (شخصية / عائلية) رقم ــــــــ سجل مدنى ــــــــ أن جميع البيانات والمستندات المقدمة مع طلب الترخيص المذكور صحيحة وعلى مسئوليتي وأتعهد أن تتم الأعمال وفقاً لقرار الترخيص والرسومات المعتمدة معه وأتعهد بالتزامى بإخطار الجهة المصدرة للترخيص بخطاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول قبل أسبوعين على الأقل من البدء فى تنفيذ أعمال الترخيص مرفقاً به تعهد من مهندس بالإشراف على التنفيذ وصورة من عقد المقاولة كما أتعهد بإخطار نفس الجهة بأى تغييرات تطرأ على البيانات المقدمة منى كتغيير بيانات الملكية والتوكيلات أو عناوين المراسلات المدونة بقرار الترخيص وإلا أكون مسئولاً عن أى مخالفات قد تحدث فى تنفيذ أعمال هذا الترخيص نيتجة لذلك.

المقر بما فيه: ــــــــــ

بيان الرسوم المسددة

بيان	رسم الفحص	رسم إصدار الترخيص	١٪ من قيمة الأعمال
المبلغ	قرش وجنيه	قرش وجنيه	قرش وجنيه

تحديد الواجهات وخطوط التنظيم

رسم كروكى للموقع: طبقاً للقرار المعتمد رقم / ١٩ تبنى الواجهات كالآتى:

الواجهة البحرية بطول على ــــــــ ــــــــــ

(مصادفة / زادة بمقدار)

الواجهة الشرقية بطول على ــــــــ ــــــــــ

(مصادفة / زادة بمقدار)

الواجهة القبلية بطول على ــــــــ ــــــــــ

(مصادفة / زادة بمقدار)

الواجهة الغربية بطول على ــــــــ ــــــــــ

(مصادفة / زادة بمقدار)

المهندس *رئيس القسم* *مدير التنظيم*

بيان معاينات مندوبى الجهة الإدارية
القائمة على شئون التنظيم

تاريخ المعاينة	اسم القائم بها	نتيجة المعاينة	تعليمات مندوب الجهة الإدارية

محافظة: ــــــــــــــ

مدينة / حى: ــــــــــــ

الإدارة الهندسية

ترخيص بناء رقم   لسنة   ١٩

(تعلية تعديل إضـافـة)

الموقع: ــــــــــــــ قسم: ــــــــ محافظة ــــــــ

اسم الطالب: ــــــــــــــ صفته: ــــــــــــ

عنوان الطالب: ــــــــــــــــــــــــــــ

اسم المالك: ــــــــــــــــــــــــــــ

عنوان المالك: ــــــــــــــــــــــــــــ

مهندس المشروع: ــــــــ رقم القيد بنقابة المهندسين: ــــ سجل رقم ــــ

عنوان مهندس المشروع: ــــــــــــــــــــــــ

المهندس المصمم المعمارى: ــــــ رقم القيد بنقابة المهندسين: ــــ سجل رقم ــــ

المهندس المصمم الإنشائى: ــــــ رقم القيد بنقابة المهندسين: ــــ سجل رقم ــــ

قرار الترخيص: يرخص للطالب بالأعمال الآتية: ــــــــــــــــــــ

ــــــــــــــــــــــــــــــــــ

ــــــــــــــــــــــــــــــــــ

قرش   جنيه

فى حدود مبلغ ــــ ــــ فقط (ـــــــــــــــــــــــ)

وذلك طبقاً للبيانات والرسومات المقدمة مع الطلب والمصدق عليها منا والمرافقة لهذا الترخيص والتى تعتبر جزءاً متمماً له وعلى المرخص له اتباع أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له.

المهندس	*رئيس القسم*	*مدير التنظيم*	*مدير عام الإدارات الهندسيه*
ــــــ	ــــــ	ــــــ	ــــــــــــ

إقرار وتعهد

أقر أنا/ ــــــــــــــــــــ المرخص له بالأعمال الصادر بشأنها الترخيص رقم ـــــ / ـــــ بصفتي:

(مالك الأرض / الوكيل الرسمي للمالك) وأحمل بطاقة (شخصية / عائلية) رقم ــــــــ سجل مدنى ــــــ أن جميع البيانات والمستندات المقدمة مع طلب الترخيص المذكور صحيحة وعلى مسئوليتى وأتعهد أن تتم الأعمال وفقاً لقرار الترخيص والرسومات المعتمدة معه وأتعهد بالتزامى بإخطار الجهة المصدرة للترخيص بخطاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول قبل أسبوعين على الأقل من البدء فى تنفيذ أعمال الترخيص مرفقاً به تعهد من مهندس بالإشراف على التنفيذ وصورة من عقد المقاولة كما أتعهد بإخطار نفس الجهة بأى تغييرات تطرأ على البيانات المقدمة منى كتغيير بيانات الملكية والتوكيلات أو عناوين المراسلات المدونة بقرار الترخيص وإلا أكون مسئولاً عن أى مخالفات قد تحدث فى تنفيذ أعمال هذا الترخيص نيتجة لذلك.

المقر بما فيه:

بيان الرسوم المسددة

بيان	رسم الفحص	رسم إصدار الترخيص	١٪ من قيمة الأعمال
المبلغ	قرش وجنيه	قرش وجنيه	قرش وجنيه

تحديد الواجهات وخطوط التنظيم

رسم كروكى للموقع: طبقاً للقرار المعتمد رقم / ١٩ تبنى الواجهات كالآتى:

الواجهة البحرية بطول على ــــــــــــ

(مصادفة / رادة بمقدار)

الواجهة الشرقية بطول على ــــــــــــ

(مصادفة / رادة بمقدار)

الواجهة القبلية بطول على ــــــــــــ

(مصادفة / رادة بمقدار)

الواجهة الغربية بطول على ــــــــــــ

(مصادفة / رادة بمقدار)

المهندس *رئيس القسم* *مدير التنظيم*

بيان معاينات مندوبى الجهة الإدارية
القائمة على شئون التنظيم

تاريخ المعاينة	اسم القائم بها	نتيجة المعاينة	تعليمات مندوب الجهة الإدارية

مادة (٦ مكررا)

(ملغاة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦)[١]

مادة (٧)

يعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص، انقضاء المدة المحددة للبت فيه، دون صدور قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم برفضه أو طلب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات اللازمة أو إدخال تعديلات أو تصحيحات على الرسومات وذلك بعد قيام المالك أو من يمثله قانوناً بإعلان المحافظ المختص على يد محضر بعزمه البدء فى التنفيذ مع التزامه بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية.

---

(١) **وكانت المادة قد اضيفت بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ وكان نصها الآتى:**

«يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين:

المرحلة الأولى: ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأرضى.

المرحلة الثانية: ويصرح باستكمال باقى الأعمال المرخص بها إذا التزم المرخص بأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

وتنظم اللائحة التنفيذية قواعد منح تراخيص البناء.

ويجب أن يصدر ترخيص البناء بالإسكان متضمناً تحديد المدة التى يجب على المالك إتمام البناء خلالها وإعداده للسكنى بما لا يجاوز خمس سنوات من تاريخ صدور الترخيص المبدئى للمرحلة الأولى.

ومع مراعاة حكم المادة (٩) يتعين على الوحدة المحلية المختصة متابعة استكمال المبانى المرخص بها فى المدة المحددة بالترخيص وأن تنبه على ذوى الشأن بكتاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول فور انقضاء هذه المدة بضرورة استكمال الأعمال خلال المدة التى تحددها بما لا يجاوز سنة من تاريخ التنبيه».

ولا يجوز الموافقة صراحة أو ضمناً على طلبات الترخيص فى التعلية ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعلية المطلوبة إلا إذا كان الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص بها على النحو الذى يؤيده تقرير فنى من مهندس استشارى إنشائى مع الالتزام فى هذا الشأن بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول.

ويجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات الترخيص إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع فى المدن أو المناطق أو الشوارع التي يصدر فيها قرار مسبب من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى المختص وكل من وزير الإسكان ووزير الإدارة المحلية بوقف الترخيص فيها لاعتبارات تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو بيئية أو تحقيقاً لغرض قومى أو مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط على ألا تجاوز مدة الوقف ستة أشهر من تاريخ نشر القرار فى الوقائع المصرية.

ولمجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزيرين مد الوقف لمدد أخرى لاعتبارات يقدرها وذلك بحد أقصى أربع سنوات.[1]

الشـــرح

٨٣- الموافقة على الترخيص صراحة أو ضمناً:

الأصـل أن يصـدر الترخـيص بإنشـاء البنـاء أو إقامة الأعمال صراحة، غير أن المـادة أجازت صدور هذا الترخيص ضمناً. ونصت على شرطين لتحقق ذلك:

---

(١) المادة مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦، وقد سبق تعديل الفقرة الثالثة منها بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢.

الشـرط الأول:

انقضـاء المدة المحددة للبت فى الترخيص وهى مدة لا تزيد على ثلاثين يوماً من تـاريخ تقديم الطـلب دون صـدور قـرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظـيم برفضـه أو طلب استيفـاء بعـض البيـانات أو المستندات أو المـوافقـات اللازمة أو إدخال تعـديلات أو تصحيحات على الرسومات[١].

والتسبيب الذى تتطلبه المادة ينسحب على القرار الصادر من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم برفض طلب الترخيص أو طلب استيفاء بعض البيـانات أو المستندات أو الموافقات اللازمة أو إدخال تعديلات أو تصحيحات على الرسومات. فإذا صدر القرار غير مسبب كان باطلاً.

وقد قصد المشرع من الحكـم السابق، حـث هـمـة الجهـة الإدارية المختصة بشـئون التنظـيم على الـبت فى طـلب الترخيص خلال المدد المحددة قـانـونـاً.

---

(١) **وقد قضت محكمة *النقض* (*الدائرة الجنائية*)- في ظل القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن تنظيم *المباني* بأن:**

«نظمت المادة الثالثة من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن تنظيم المبانى- طريقة استصدار الترخيص بإنشاء بناء أو إقامة أعمال مما نصت عليه المادة الأولى من القانون، ومؤدى هذا النص أن الترخيص لا يعد ممنوحاً للطالب بمقتضى القانون إلا إذا مضى على تقديم الطلب ومرفقاته ثلاثون يوماً متوالية أو مجزأة على فترتين فى حالة إخطار السلطة القائمة على أعمال التنظيم للطالب بما يعن لها من تعديلات أو تصحيحات فى الرسوم المقدمة وإعادة هذه الرسوم إليها وبشرط أن يمضى عشرة أيام من تاريخ إعلان الإنذار إليها من الطالب على يد محضر».

(طعن رقم ٢٤٢٤ لسنة ٢٩ق جلسة ١٩٦٠/٥/٣٠)

وغنى عن البيان أن اعتبار الترخيص قد صدر ضمنياً بانقضاء المدد سالفة الذكر، منوط بأن يكون طلب الترخيص قد استوفى الشروط والأوضاع المقررة فى القانون ولائحته التنفيذية وأن يرفق به المستندات التى بينتها اللائحة وذلك حتى يمكن القول بأن سكوت السلطة المختصة عن الرد على طلب الترخيص يعتبر بمثابة قبول منها لهذا الطلب.

وفى هذا قضت محكمة النقض *(الدائرة الجنائية)* بأن:

« .. لما كان ذلك، وكان ما ذهب إليه الحكم المطعون فيه فى تفسير المادة الثانية من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ من أن مجرد تقديم طلب الحصول على الترخيص للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وانقضاء أكثر من أربعين يوماً على تقديمه دون رد على الطلب كاف وحده لاعتبار الطلب مقبولاً، هو تفسير بعيد عن مراد الشارع ذلك بأن هذه المادة قد نصت صراحة على وجوب أن يقدم طلب الحصول على الترخيص وفقاً لأحكامها وهى توجب لاعتبار الطلب حقيقاً بهذا الوصف أن يكون قد استوفى الشروط والأوضاع المقررة فى القانون ولائحته التنفيذية وأن يرفق به المستندات التى بينتها اللائحة وذلك حتى يمكن القول بأن سكوت السلطة المختصة عن الرد على طلب الترخيص بعد انقضاء أربعين يوماً على تقديمه يعتبر بمثابة قبول منها لهذا الطلب. لما كان ذلك، وكان الحكم فوق ذلك قد جاء مشوباً بالقصور إذ لم يبين ما إذا كان الطلب المقدم من المطعون ضده قد أرفق به المستندات والرسومات التى بينتها اللائحة التنفيذية أم لا، مما يستوجب نقضه».

(طعن رقم ١١٧١ لسنة ٣٩ق جلسة أول ديسمبر سنة ١٩٦٩)

كما قضت المحكمة الإدارية العليا بأن:

١- «ولا تثريب على جهة الإدارة إن هى رفضت منح الطاعن ترخيصاً بالبناء بموجب الطلب رقم ٤٠٨ لسنة ١٩٧٨ الذى تقدم به لاستكمال البناء على كامل مساحة الأرض، وذلك لأن ما قدمه من أوراق ومستندات لا تغير من واقع الأمر شيئاً، إذ يتعين مراعاة خط التنظيم المعتمد الذى يوجب عليه البناء بمراعاة مساحة الردود التى تداخلت من أرضه مع خط التنظيم المشار إليه، وغنى عن البيان أن ذلك لا يغير منه ما قال به الطاعن من أن الترخيص رقم ٤٠٨ لسنة ١٩٧٨ يعتبر صادراً له بقوة القانون لعدم رد الجهة الإدارية عليه فى الميعاد المقرر قانوناً، ذلك لأن فكرة الترخيص الضمنى كما قال الحكم المطعون فيه بحق لا تعفى صاحب الترخيص من الالتزام بحكم القانون الذى يحظر البناء على الأجزاء البارزة عن خط التنظيم، وإذ ذهب الحكم المطعون فيه هذا المذهب فيكون قد جاء متفقاً مع الواقع وصحيح حكم القانون».

(طعن رقم ١١٦٣ لسنة ٣٠ق جلسة ١٩٨٦/١٢/٢٠)

٢- «لا يكون ثمة وجه لما ذهب إليه الحكم المطعون فيه من أنه يترتب على انقضاء المدة المحددة بالمادة ٦ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ من تاريخ تقديم طلب تعديل الترخيص اعتبار الطلب مقبولاً بما يوجب منح الترخيص المطلوب، إذ يلزم لترتيب هذا الأثر على انقضاء المدة المشار إليها أن يكون الطلب مستوفياً لشروط قبوله، وأن يكون من الجائز صرف الترخيص وهو ما لا يتحقق فى الحالة الماثلة، إذ الأرض التى قدم طلب الترخيص بشأنها تدخل فى خط التنظيم ومن الأموال العامة التى لا يجوز لأحد تملكها أو ادعاء أى حق عليها أو إقامة مبان بها، فلا تكون للمدة مهما استطالت أثر فى قبول الطلب.

(طعن رقم ١٨٠٠ لسنة ٣٠ق جلسة ١٩٨٧/١/٣١)

٣- «ومن حيث أنه لا محل للقول، فى واقعة المنازعة الماثلة، بأن سكوت الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عن البت فى طلب الترخيص، بعد موافقة اللجنة المنصوص عليها بالمادة (١) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦، المدة المحددة بالمادة (٦) من القانون المشار إليه يعتبر بمثابة الترخيص الضمنى إعمالاً لحكم المادة (٧) من ذات القانون ذلك أن مفاد هذه المادة الأخيرة أنه يلزم لقيام الترخيص الضمنى بفوات المدة المحددة أن يكون طلب الترخيص مطابقاً للقانون وملتزماً أحكامه فقد جرت عبارة المادة (٧) المشار إليها بأنه فى حالة الترخيص الضمنى، يلتزم طالب الترخيص فى هذه الحالة بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له». والثابت أن طلب الترخيص بالتعلية المقدم من المطعون ضدهم كان يتضمن تجاوزاً لحدود الارتفاع المقرر بالمادة (٣٥) من اللائحة التنفيذية رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وأيضاً لحدود الارتفاع المقرر بالمادة (٣٥) من اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمرانى. ولا يتأتى الالتزام بجميع الشروط والأوضاع والضمانات المقررة إلا إذا كان طلب الترخيص أساساً مطابقاً لهذه الشروط والأوضاع والضمانات وملتزماً بها. وفضلاً عن ذلك فإنه فى حالة التعلية فإن عبارة المادة (٧) ... الخ».

(طعن رقم ٢٣٩٩ لسنة ٣١ق جلسة ١٩٨٩/٣/١٨)

وقد قضى بأن تمسك المتهم باعتبار الترخيص ممنوحاً له بانقضاء المدة المذكورة يعتبر دفاعاً جوهرياً يتعين على المحكمة تحقيقه بلوغاً لغاية الأمر فيه.

إذ قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) بتاريخ ١٩٨٢/٥/٢ فى الطعن رقم ٢٠٣٤ لسنة ٥٢ق بأن:

«المقرر أن المحكمة متى قدم إليها دليل بعينه فواجب عليها تحقيق هذا الدليل ما دام ذلك ممكنا بغض النظر عن مسلك المتهم فى شأنه لأن تحقيق الأدلة فى المواد الجنائية لا يصح أن يكون رهناً بمشيئة المتهم فى الدعوى وكان تمسك الطاعن باعتبار الترخيص بالهدم ممنوحاً له طبقاً لنص المادة الثانية من القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ لعدم إصدار الجهة المختصة بشئون التنظيم قراراً برفض الطلب المقدم منه للحصول على ترخيص بهدم البناء موضوع الاتهام خلال مدة أربعين يوماً المحددة لذلك فى تلك المادة- يعد فى صورة الدعوى دفاعاً جوهرياً يتغير به لو صح- وجه الرأى فى الدعوى، ومن ثم فقد كان لزاماً على المحكمة- حتى يستقيم قضاؤها- أن تحققه بلوغاً لغاية الأمر فيه دون تعليق ذلك على ما يقدمه الطاعن تأييداً لدفاعه أو ترد عليه بأسباب سائغة تؤدى إلى اطراحه...الخ».

الشرط الثانى:

قيام المالك أو من يمثله قانوناً بإعلان المحافظ المختص على يد محضر بعزمه البدء فى التنفيذ مع التزامه بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها فى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل) ولائحته التنفيذية.

والشق الأول من هذا الشرط الخاص بإعلان المحافظ لم يكن قائماً قبل تعديل المادة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

كما أن الشق الثانى الخاص بإلتزام المالك بمراعاة جميع الأوضاع ... الخ، لم يكن منصوصاً عليه بالمادة أيضاً قبل تعديلها، غير أنه كان مسلما به فى أحكام القضاء كما رأينا عند بيان الشرط الأول، إذ يجب لصدور الترخيص ضمناً أن يكون الطلب قد استوفى كافة شروط قبوله بحيث يكون من الجائز صرف الترخيص.

وقد حددت المادة وسيلة إعلان المحافظ، فأوجبت إعلانه على يد محضر، ومن ثم لا يجوز إعلانه بوسيلة أخرى كخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول (أنظر أيضاً بند ١٥٧).

وغنى عن البيان أنه يجب على طالب الترخيص ألا يقيم البناء على أرض مقسمة قبل اعتماد التقسيم وفقاً للشروط والأوضاع المنصوص عليها فى القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بإصدار قانون التخطيط العمرانى ولائحته التنفيذية لأن القانون الأخير لم تدمج أحكامه فى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل).

٨٤- شرط الموافقة على طلبات الترخيص فى التعلية:

نظراً لما تتسم به تعلية المبانى من خطورة إذا كان المبنى المراد تعليته لا يتحملها، فقد نصت الفقرة الثانية من المادة على أنه لا يجوز الموافقة صراحة أو ضمناً على طلبات الترخيص فى التعلية ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعلية المطلوبة إلا إذا كان الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص بها على النحو الذى يؤيده تقرير فنى من مهندس استشارى إنشائى مع الالتزام فى هذا الشأن بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول.

٨٥- الأعمال التى تقع فى المدن أو المناطق أو الشوارع التى يصدر قرار بوقف الترخيص فيها:

أجازت الفقرة الثالثة من المادة للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات الترخيص إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع فى المدن أو المناطق أو الشوارع التى يصدر قرار مسبب من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى المختص وكل من وزير الإسكان ووزير الإدارة المحلية بوقف الترخيص فيها لاعتبارات تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو بيئية أو تحقيقاً لغرض قومى أو مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط على ألا تجاوز مدة الوقف ستة أشهر من تاريخ نشر القرار فى الوقائع المصرية. ولمجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزيرين مد الوقف لمدد أخرى لاعتبارات يقدرها وذلك بحد أقصى أربع سنوات[1] .

ويلاحظ على هذا الحكم ما يأتى:

١ - أن القرار الذى يصدر من المحافظ بوقف الترخيص يجب أن يكون مسبباً، فإذا كان غير مسبب التزمت الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إصدار الترخيص إذا استوفى شروطه.

٢ - أن القرار الذى يصدر من المحافظ بوقف الترخيص يجب أن تسبقه موافقة المجلس الشعبى المحلى المختص ووزير الإسكان ووزير الإدارة المحلية، فلا يكفى مجرد أخذ رأيهم فقط.

---

(١) وكانت المدة بمشروع القانون «بحد أقصى سنتين»، إلا أنها عدلت بمجلس الشعب.

٣- يجب ألا تجاوز مدة قرار الوقف الذى يصدره المحافظ ستة أشهر من تاريخ نشر القرار فى الوقائع المصرية ولا يجوز لمجلس الوزراء مد الوقف إلا بناء على اقتراح الوزيرين المذكورين.

ولا يجوز أن يصدر قرار المد من رئيس الوزراء[١].

ويلاحظ أنه فى الأماكن التى يتم فيها تحسين الصقع كتوسيع الشارع الذى ستطل عليه المبانى، يجوز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم الامتناع عن الترخيص فى إقامة مبان أو إنشاءات أو تعليتها أو تعديلها إذا لم يقم ذوو الشأن بأداء ما يكون مستحقا من مقابل التحسين أو أقساطه (م١٧ من القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التى يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفقة العامة).

٨٦- اختصاص الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى منح الترخيص مقيد ومخصص الأهداف:

وقد أوضحت ذلك المحكمة الإدارية العليا إذ قضت بأن:

---

(١) وكانت الفقرة الثالثة من المادة (معدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣) وقبل تعديلها بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ تنص على أنه: «كما يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات الترخيص إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص فيها تقع فى المناطق أو الشوارع التى يصدر قرار من الوحدة المحلية المختصة بإعادة تخطيطها، وذلك حتى يتم التخطيط فى موعد لا يتجاوز سنة من تاريخ نشر قرار إعادة التخطيط فى الوقائع المصرية، ويجوز مد هذه المدة لسنة واحدة أخرى فقط، ويكون الترخيص بعد ذلك وفقاً للتخطيط الجديد المعتمد».

وقد عللت المذكرة الإيضاحية للقانون هذا الحكم بأنه يوجد بالكثير من المدن بعض المناطق والشوارع القديمة المتخلفة المكتظة التى تحتاج إلى إعادة تخطيط.

«ومن حيث أن مفاد النصوص المتقدمة «نصوص القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦» أن اختصاص الجهة الإدارية المختصة بشون التنظيم (وهى حى شرق الاسكندرية فى النزاع المعروض) فى منح تراخيص إنشاء المبانى أو إقامة الأعمال المنصوص عليها فى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو تعديلها هو اختصاص مقيد ومخصص الأهداف. ذلك أن المشرع قد أبان بوضوح أن الهدف الذى تغياه من اشتراط الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم قبل القيام بإنشاء المبانى أو الأعمال المشار إليها، هو التحقق من مطابقة هذه المبانى والأعمال للأصول الفنية والهندسية والمواصفات العامة فى المجالات المعمارية والإنشائية ومراعاة خطوط التنظيم المعتمدة أو الجارى تخطيطها فضلاً عن مقتضيات الأمن والقواعد الصحية، وذلك فى ضوء المستندات والرسومات والبيانات التى يقدمها ذوو الشأن.

فإذا ما ثبت للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن الأعمال المطلوب الترخيص بها مطابقة لأحكام القانون ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له، وجب عليها إصدار الترخيص المطلوب بعد مراجعة واعتماد أصول الرسومات وصورها، وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ تقديم طلب الترخيص، أما إذا رأت تلك الجهة لزوم استيفاء بعض البيانات أو الرسومات أو الموافقات أو إدخال تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات، فقد أوجب عليها المشرع إعلان الطالب بذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم طلب الترخيص، كما أوجب عليها إتمام البت فى هذه الحالة فى طلب الترخيص خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات أو الرسومات المعدلة. ولم يقف الأمر عند هذا الحد من تقييد سلطة جهة الإدارة فى منح التراخيص بالأهداف والضوابط والمدد المنوه عنها، إنما جاوز المشرع ذلك إلى

اعتباراً أنه بمجرد انقضاء المدة المحددة للبت فى طلب الترخيص دون صدور قرار مسبب من الجهة الإدارية برفضه أو طلب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو إدخال تعديلات على الرسومات، يعتبر ذلك بمثابة موافقة على طلب الترخيص وكل ذلك يقطع بأن سلطة جهة الإدارة المختصة بشئون التنظيم فى إصدار التراخيص المشار إليها هى سلطة مقيدة ومخصصة الأهداف، فلا يجوز لها متى كانت الأعمال المطلوب الترخيص فيها مطابقة للأصول الفنية والهندسية والمواصفات العامة فى المجالات المعمارية والإنشائية ولأحكام القانون ولائحته، أن ترفض منح الترخيص لأسباب أخرى لا يدخل تقديرها فى مجال اختصاصها.

ومن حيث أن ما يحكم طلب الترخيص المبتدأ من القواعد والأصول السابقة، يسرى أيضاً على طلب تعديل الترخيص لاتحاد العلة فى الحالتين».

(طعن رقم ١٧٦ لسنة ٢٧ق جلسة ١٩٨٥/١/١٩)

٢- «القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء- ترخيص البناء فى حقيقته إنما يستهدف أصلاً مطابقة مشروع البناء وتصميمه لأحكام واشتراطات تنظيم المبانى ومخططات المدن وما يقترن بذلك من الأصول والقواعد الفنية- لا ينال الترخيص من حقوق ذوى الشأن المتعلقة بالملكية والتى لم يشرع الترخيص لإثباتها أو إقرارها- تطبيق».

(طعن رقم ٩٧٣ لسنة ٣٥ق جلسة ١٩٨٥/٢/٢٣)

٨٧- *الطعن فى القرار الصادر برفض الترخيص:*

أنظر شرح المادة (١٨).

٨٨- عقوبة مخالفة المادة:

يعاقب على مخالفة أحكام المادة بالحبس وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين.

وذلك مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر (م٢٢/١ مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦) ولا يجوز وقف تنفيذ عقوبة الغرامة (م٢٤ مكررا مضافة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦).

وهذه العقوبة توقع على:

١- على المالك إذا انقضت المدة المحددة للترخيص دون صدوره وأقام بناء بدون الالتزام بالأوضاع والشروط والضمانات المشار إليها.

كما يقضى بالعقوبات المنصوص عليها بالمادة (٢٢ مكرراً ١) المستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢) إذا كان البناء مخالفاً لأحكام القانون واللائحة التنفيذية.

٢- المهندس الذى يوافق صراحة أو ضمناً على طلبات الترخيص فى التعلية بالمخالفة لأحكام الفقرة الثانية من المادة.

مادة (٧ مكررا)

(ملغاة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦)[١]

مادة (٨)

لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ للأعمال التى تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر، أو التعليات أياً كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين.

ويستثنى من الحكم المتقدم التعلية التى لا تجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفاً من الجنيهات لمرة واحدة ولطابق واحد وفى حدود الارتفاع المقرر قانوناً.

وتغطى وثيقة التأمين المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يحدث فى

---

(١) وهذه المادة كانت قد اضيفت بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ وكان نصها الآتى:

«لا يعطى الترخيص إلا بعد تقديم خطاب ضمان غير مقيد بقيد أو معلق على شرط يصدر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية بما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال ويرد الخطاب إلى المرخص له إذا التزم بإقامة الأعمال المرخص بها طبقاً للقانون ولائحته التنفيذية وشروط الترخيص.

وللجهة الإدارية أن تزيل أو تصحح أو تستكمل الأعمال المخالفة على نفقة المخالف بما يتفق وأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له وشروط الترخيص وذلك خصماً من قيمة خطاب الضمان المشار إليه، كما ولها أن تخصم من هذه القيمة الغرامات المحكوم بها طبقاً لأحكام هذا القانون، وتنظم اللائحة التنفيذية أوضاع إجراءات تقديم خطاب الضمان واستعاضة قيمة ما يخصم منه ورده».

المبـانى والمنشـآت مــن تهـدم كلى أو جزئى وذلك بالنسـبة لمـا يلى:

١- مسئولية المهندسين والمقاولين أثناء فترة التنفيذ باستثناء عمالهم.

٢- مسئولية المالك أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى.

ودون الإخلال أو التعديل فى قواعد المسئولية الجنائية، يتولى المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ وذلك عن طريق أجهزته أو من يعهد إليه بذلك وتحدد مسئوليته المدنية وفقاً لأحكام هذا القانون.

ويكون الحـد الأقـصـى لمـا يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التى تصيب الغير مبلغ مليـونى جنيه عن الحـادث الواحد على ألا تتعدى مسئولية المـؤمـن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ مائة ألف جنيه.

ويصدر قرار من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع وزير الإسكان بالقـواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه، وقيوده وأوضاعه والأحوال التى يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الأضرار، كـمـا يتضـمن القـرار قسط التـأمين الـواجب أداؤه والشخص الملتزم به، على ألا يجاوز القسط ٠,٥ ٪ (نصف فى المائة) من قيمة الأعمال المرخص بها، ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتى يصدر بها قرار من وزير الإسكان بالاتفاق مع وزير الاقتصاد.

وتكـون وثيـقـة التـأمـين طـبـقاً للنموذج الـذى يعتمده وزيـر الاقـتـصـــاد[(١)].

---

(١) **المادة معدلة بالقوانين رقم ٢ لسنة ١٩٨٢، ٣٠ لسنة ١٩٨٣، ٢٥ لسنة ١٩٩٢، ١٠١ لسنة ١٩٩٦.**

وكان نص المادة كما ورد بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الآتى:

«لا يجـوز صـرف ترخيص البناء أو البـدء فى التنفـيـذ بالنسـبـة إلى الأعمال الـتى تصـل قيمتهـا عشـرة آلاف جـنيه فأكـثـر إلا بعد أن يقدم طـالب الترخـيص وثيقـة تأمين، ولا تدخل قيمة التأمين ضمن التكاليف التى يقـدر على أسـاسـها إيجار الأماكن وتغـطى وثيقـة التأمين المسئولية المدنية للمهـندسين والمقـاولين عن الأضرار التى تلحـق بمـالك البناء أو بالغير خلال فترة التنفـيـذ وذلك باستثناء عمال المقـاولين، كما تغطى مسئوليتهم خلال فترة الضـمان المنصـوص عليهـا، فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى وكذا الأضرار التى تقع للغير خلال هذه الفترة بسبب ما يحدث فى المبانى والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى أو ما يوجد بها من عيوب تهدد متانتها وسـلامتها.

ويكون الحـد الأقصـى لما يدفعـه المؤمن بالنسبة إلى المبانى بقيمة ما تم من أعمـال. وبالنسـبة إلى الأضـرار المـادية والجسـمانية التى تصيب الغير بمبلـغ مائة ألف جـنيه عن الحادث الواحد على ألا تتعـدى مسـئولية المـؤمـن قبل الشـخص الواحـد عن الأضـرار الجسـمانية مبلغ خمسة آلاف جـنيه.

ويصدر قرار من وزير التأمينات بالاتفاق مع وزير الإسكان والتعمير بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه وقيوده وأوضاعه والأحوال التى يكون فيـها للمـؤمن حق الرجوع على المسئول عن الضرر، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أداؤه والشخص الملزم به، على ألا يجاوز القسط ١ ٪ من قيمة الأعمال المرخص فيها.

وتكون وثيقة التأمين طبقاً للنموذج الذى يعتمده وزير التأمينات. =

. . . .

= وتسرى أحكام هذه المادة على الأعمال السابق الترخيص أو البدء فى تنفيذها قبل تاريخ العمل بأحكام هذا القانون».

ثم عدلت بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ على الوجه الآتى:

«لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ بالنسبة إلى الأعمال التى تصل قيمتها ثلاثين ألف جنيه، والتعليات مهما بلغت قيمتها، إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين.

وتغطى وثيقة التأمين المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يحدث فى المبانى والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى وذلك بالنسبة لما يلى:

١- مسئولية المهندسين والمقاولين أثناء فترة التنفيذ باستثناء عملهم.

٢- مسئولية المالك أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى.

ودون الاخلال أو التعديل فى قواعد المسئولية الجنائية، يتولى المؤمن مراجعة مسئوليته المدنية وفقاً لأحكام هذا القانون.

ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التى تصيب الغير مبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد، على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ خمسين ألف جنيه.

ويصدر قرار من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه، وقيوده وأوضاعه والأحوال التى يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الضرر، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أداؤه والشخص الملزم به، على ألا يجاوز القسط ١٪ من قيمة الأعمال المرخص بها، ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بالاتفاق مع وزير الاقتصاد.

وتكون وثيقة التأمين طبقاً للنموذج الذى يعتمده وزير الاقتصاد». =

. . . .

= **ثم عدلت بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ على *الوجه الآتي*:**

«لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ بالنسبة إلى الأعمال التى تصل قيمتها ثلاثين ألف جنيه، والتعليات مهما بلغت قيمتها، إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين.

ويستثنى من الحكم المتقدم التعلية التى لا تجاوز قيمتها خمسة عشر ألفاً من الجنيهات لمرة واحدة ولدور واحد وفى حدود الارتفاع المقرر قانوناً.

وتغطى وثيقة التأمين المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يحدث فى المبانى والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى وذلك بالنسبة لما يلى:

١- مسئولية المهندسين والمقاولين أثناء فترة التنفيذ باستثناء عمالهم.

٢- مسئولية المالك أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى.

ودون الإخلال أو التعديل فى قواعد المسئولية الجنائية، يتولى المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ وذلك عن طريق أجهزته أو من يعهد إليه بذلك وتحدد مسئوليته المدنية وفقاً لأحكام هذا القانون.

ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التى تصيب الغير مبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد، على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ خمسين ألف جنيه.

ويصدر قرار من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه، وقيوده وأوضاعه والأحوال التى يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الضرر، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أداؤه والشخص الملزم به، على ألا يجاوز القسط ١٪ من قيمة الأعمال المرخص بها ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بالاتفاق مع وزير الاقتصاد. =

الشــرح

٨٩- اشتراط تقديم طالب الترخيص وثيقة تأمين:

حظـرت الفقـرة الأولى من المادة صرف ترخيص البناء أو البدء فى تنفيذ البنـاء بالنسـبة إلى الأعمال التى تصل قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر، أو التعـليات أياً كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين. واسـتثنت الفقـرة الثانية من ذلك التعلية التى لا تجاوز قيمتها خمسة وسبـعين ألفاً من الجنيـهات لمرة واحدة ولطابق واحد وفى حدود الارتفـاع المقرر قـانـونـاً.

وكان النص عند صدور القانون يتطلب وثيقة التأمين إذا كانت قيمة الأعمال تصل عشرة آلاف جنيه فأكثر، دون أن يسرى على التعليات، ثم رفع القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ هذه القيمة إلى ثلاثين ألفاً، كما أضاف التعليات مهما بلغت قيمتها، وهو ما أبقى عليه القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ عدا أنه اسـتثنى من هذا الحكم التعليات التى لا تجاوز قيمتها خمسة عشر ألفـاً من الجنيـهـات لمرة واحـدة ولدور واحـد فى حـدود الارتفـاع المقـرر قـانوناً[١].

= وتكون وثيقة التأمين طبقاً للنموذج الذى يعتمده وزير الاقتصاد.

ثم استبدل القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ الفقرتين الأولى والثانية من المادة على الوجه الآتى:

«لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ للأعمال التى تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر، أو التعليات أياً كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين.

ويستثنى من الحكم المتقدم التعلية التى لا تجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفاً من الجنيهات لمرة واحدة ولطابق واحد وفى حدود الارتفاع المقرر قانوناً».

(١) ولم تكن الفقـرة الثـانيـة من المـادة التى تضـمنت هذا الاسـتثنـاء واردة =

. . . .

= بمشروع القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المقدم من الحكومة، وإنما أضافتها إليه اللجنة المشتركة بمجلس الشعب، **وجاء بتقريرها فى هذا الصدد ما يأتى:**

«رأت اللجنة الإبقاء على المادة ٨ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدلة بالمادة الأولى من القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ مع إضافة فقرة ثانية تتضمن استثناء التعلية التى لا تجاوز قيمتها خمسة عشر ألفاً من الجنيهات لمرة واحدة ولدور واحد فى حدود الارتفاع المقرر قانوناً.

وذلك لأن النص بصورته الراهنة يشمل التعلية مهما بلغت قيمتها وهو ما يلزم من يقوم بأعمال تعلية قليلة التكاليف قد لا تصل إلى ألف جنيه مثلاً بإبرام وثيقة التأمين وتحمله بمصروفاتها رغم ضآلة قيمة الأعمال... وحتى لا يساء استخدام هذا الحق قصر استخدامه على مرة واحدة ولدور واحد وفى حدود الارتفاع المقرر قانوناً وذلك للتيسير على أصحاب الدخول المتوسطة وتقديراً لظروفهم الاجتماعية التى قد تضطرهم إلى القيام بهذه التعلية». وحال مناقشة المادة بمجلس الشعب اقترح السيد العضو كمال بدوى إلغاء الاستثناء الذى أدخلته اللجنة المشتركة قائلاً:

«بالنسبة للمادة (٨) الواردة فى مشروع القانون متضمنة فى المادة الأولى منه فقد كان ما ورد بها سبباً فى تعديل القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢، وهى خاصة بتنظيم عملية التأمين بناء على اقتراح وزارة الاقتصاد. وقد قصد بالتأمين الإجبارى على العقارات حماية الغير- وأرجو الإخوة الأعضاء الاستماع، وإن كنت أخالفهم الرأى، نظراً لأهمية هذه المادة- مقصود بها من يمر إلى جانب أى مبنى أثناء البناء وتتسبب المبانى نتيجة سقوط جزء أو أجزاء منها فى الإضرار به وحماية الغير مقصود به أيضاً السكان الذى يسكنون المبنى ويصيبهم الضرر من هذه السكنى.

ولذلك فقد قصد من نسبة التأمين وهى ١٪ حماية هؤلاء، وأن يتحمل التأمين مسئولية ذلك. وقد أراد بعض الزملاء فى هذا الصدد، أن يخففوا على بعض الملاك باستثناء من يقوم بتعلية منزله بقيمة تصل إلى خمسة عشر ألفاً من الجنيهات. =

ولما صدر القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ أورد الحكم الحالى. وقد تغيا الشارع من هذا الحكم استكمال الأحكام التى أوردها القانون لضمان سلامة المبانى ودرء ما قد يقع من أخطار نتيجة ما يحدث فى بعضها من [illegible] أو تهدم بسبب أخطاء فى التصميم أو سوء فى التنفيذ[١].

أما أعمال البناء التى لا تبلغ الحد المذكور فلا يلزم التأمين عليها، ولمن يجريها الخيار فى ذلك، وفى ذلك تيسير على أصحاب رءوس الأموال الصغيرة وتشجيعاً لهم على البناء.

والمقصود بالأعمال- فى تطبيق هذا النص- كافة أعمال البناء المنصوص عليها بالمادة الرابعة من القانون، وهى إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تدعيمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية.

وقد استثنى النص التعلية التى لا تجاوز قيمتها خمسة عشر ألفاً من الجنيهات لمرة واحدة ولدور واحد وفى حدود الارتفاع المقرر قانوناً. والملاحظ أن نص المادة (٢٢) من اللائحة التنفيذية الذى ينص على المستندات الواجب تقديمها مع طلب الترخيص، لم ينص على وثيقة التأمين المنصوص عليها فى المادة الثامنة من القانون بالنسبة لأعمال التدعيم والترميم.

= وأتصور، أن هذا الاستثناء سوف يضر بالأبرياء لأن أية تعلية معناها إقامة دور كامل، أى بناء مائة وخمسين متراً بهذا المبلغ.

ولذلك فإننى أقترح إلغاء الاستثناء الذى أدخلته اللجنة، وأن يسدد التأمين على أية تعلية مهما كانت قيمتها وإلا فإن هذا الاستثناء سوف يتسبب فى أضرار لا يعرف مداها، تصيب الغير سواء كانوا مارة أو كانوا من سكان المبنى، وشكراً».

إلا أن المجلس لم يوافق على هذا الاقتراح.

(مضبطة مجلس الشعب- الجلسة ٦٧- بتاريخ ١٩٨٣/٦/٥- ص٦)

(١) المذكرة الا[illegible]ة القانون

وكانت المادة ٥١ من اللائحة التنفيذية الملغاة (المستبدلة بالقرارات الوزارية رقم ١٧٧ لسنة ١٩٨٤، ٣٢ لسنة ١٩٩٣، ٧٨ لسنة ١٩٩٣) متفقة مع أحكام المادة إذ أوجبت تقديم تعهد بتقديم وثيقة التأمين مع طلب الترخيص بالنسبة لأعمال التدعيم والترميمات التى تبلغ قيمتها ٥٠٠٠ جنيه فأكثر أو أعمال الترميمات أو التدعيم البسيطة مهما بلغت قيمتها إذا كانت تمس الناحية الإنشائية أو التكوين المعمارى للمبنى.

ورغم أن المادة الرابعة من القانون قبل تعديلها بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ كان تشترط الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بإجراء الهدم. إلا أن أعمال الهدم هذه كانت لا تدخل ضمن الأعمال المنصوص عليها بالمادة الثامنة، يؤيد هذا أن المادة (٥١) من اللائحة الملغاة لم تتطلب من طالب الترخيص بالهدم تقديم تعهد بتقديم وثيقة التأمين المنصوص عليها بالمادة الثامنة[١].

٩٠- هل تلتزم الحكومة والهيئات العامة وهيئات وشركات القطاع العام بتقديم وثيقة تأمين؟

جرى نص الفقرة الأولى من المادة على أنه: «لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ بالنسبة إلى الأعمال... إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين».

ومن ثم فإن الفقرة تكون قد تطلبت وثيقة التأمين بالنسبة للمبانى التى تستلزم ترخيصاً بإنشائها وتلك التى يكتفى فى إنشائها بإخطار للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم[٢].

---

(١) قارن الدكتور المنجى ص٣٠٦ إذ يدخل أعمال الهدم ضمن أعمال البناء التى تسرى عليها حكم المادة.

(٢) قارن الطبعة الأولى ص٢١٤ وما بعدها.

ولما صـدرت اللائحة التنفيذية للقانون (الملغاة) نصت فى المادة (٥١) منها على المستندات الواجب إرفاقها بطلب الترخيص فى إجراء الأعمال المنصوص عليها فى المادة ٤ من القانون، وورد ضمن هذه المستندات فى بند (١١) من الفقرة أولاً: «تعهد بتقديم وثيقة تأمين بالنسبة للأعمال التى تصل قيمتها عشرة آلاف جنيه فأكثر وفقاً للأحكام المنظمة لذلك».

ثم نصت المادة (٥٢) على أن تسرى الأحكام المنصوص عليها فى المادة (٥١) بالنسبة للطلبات المقدمة من الوزارات والمصالح العامة والهيئات العامة وشركات القطاع العام والوحدات المحلية، وذلك فيما عدا البيانات والمستندات المنصوص عليها فى البنود أرقام ٣، ٦، ٧، ٩، ١٠، ١٢ من الفقرة أولاً من المادة (٥١).

وبذلك تكون اللائحة قد ألزمت الوزارات والمصالح العامة والجهات الأخرى سالفة الذكر بتقديم وثيقة التأمين، ولما صدر القرار الوزارى رقم ١١١ لسنة ١٩٨٤[(١)] عدل المادة (٥٢) من اللائحة التنفيذية (الملغاة) واكتفى بإخطار الوزارات والأجهزة والمصالح العامة والهيئات العامة وهيئات وشركات القطاع العام ووحدات الإدارة المحلية الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.... دون اشتراط حصولها على ترخيص بالمبانى.

وأوجب أن يرفق بالإخطار المستندات المنصوص عليها فى البنود أرقام ٢، ٤، ٥، ٨ الفقرة أولاً من المادة ٥١ من اللائحة. ومن ثم فإنه يكون قد أعفى الجهات المذكورة من تقديم وثيقة التأمين المنصوص عليها بالبند (١١) من اللائحة.

---

(١) الوقائع المصرية فى ٢٦ ديسمبر سنة ١٩٨٤ - العدد ٢٩٥.

ولما صـدر القـرار الوزارى رقم ٢٥٢ لسنة ١٩٨٨ أوجب أيضـاً على الجهات سالفة الذكر الإخطار على أن تخطر الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم هذه الجهات بالموافقة على الموقع والأعمال، أو الرفض... إلخ. كما أوجب عليها أن ترفق بالإخطار المستندات المنصوص عليها فى البنود أرقام ٢ ، ٤ ، ٥ ، ٨ من الفقرة أولاً من المادة ٥١ من اللائحة، ومن ثم فإن القرار يكون قد أعفاها من تقديم وثيقة التأمين.

وقد صـدر القـرار الوزارى رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ وعـدل المادة (٥١) من اللائحة وضمن التعديل إدراج التعهد بتقديم وثيقة تأمين بالبند (١٢) ضمن الفقـرة أولاً: الخـاصـة بالمسـتندات التى تقـدم مع طلب الترخيص بإنشاء أو تعلية أو تعـديل المبانى، كما عدل المادة (٥٢) ونصـت فقرتهـا الثانية بعد تعديلهـا على أنه يجـب أن يرفـق بالإخطـار الخاص بالـوزارات والأجـهـزة والمصالح العامة والهيئات العامة ووحدات الإدارة المحلية المسـتندات المنصـوص عليها فى البنـود أرقام ٢ ، ٤ ، ٥ ، ٦ ، ٩ ، ١٠ ، ١١ من الفقرة أولاً من المادة ٥١ من اللائحـة.... ومفاد ذلك أنه أيضاً أعفى الجهات المذكورة من تقديم وثيقـة تأمـين.

وأخيراً صدر القـرار الوزارى رقم ٤٢٤ لسنة ١٩٩٥[١]، وعـدل المـادة (٥٢) من اللائحـة حـيث أوجـبت على الوزارات والأجـهـزة والمصـالح الحكومية والهـيئات العـامة ووحدات الإدارة المحلية أن تتقدم بطلب ترخيص للمبـانى.

وأوجبت أن يرفق بطلب الترخـيص المسـتندات المنصـوص عليـها فى البنـود (٢ ، ٣ ، ٤ ، ٥ ، ٦ ، ٩ ، ١٠ ، ١١) من الفـقـرة أولاً من المـادة ٥١ مـن اللائحـة.

---

(١) الوقائع المصرية العدد ٨٦ فى ١٤ أبريل سنة ١٩٩٦.

ومن ثم فإنه يكون أيضاً قد أعفى الجهات المذكورة من تقديم وثيقة التأمين المنصوص عليها فى البند (١٢) من اللائحة.

وقد رأينا فى شرح المادة الرابعة، أن هذه المادة بعد تعديلها بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ أوجبت الترخيص بالنسبة لكافة الأفراد والجهات وعدلت عن الاكتفاء بمجرد الإخطار بإنشاء المبانى فى الحالات التى تنص عليها اللائحة التنفيذية.

ولما صدرت اللائحة التنفيذية الجديدة للقانون نصت فى المادة (٢٢)(١) منها على المستندات الواجب تقديمها مع طلب الترخيص، وجاء فى البند (٤) من الفقرة الأولى الخاصة بالإنشاء أو التعلية أو الإضافة أو التعديل وثيقة التأمين المنصوص عليها فى المادة (٨) من القانون فى حالة زيادة قيمة المبانى عن ١٥٠ ألف جنيه و٧٥ ألف جنيه فى حالة التعلية.

ومن ثم فإن الجهات سالفة الذكر أصبحت ملزمة بتقديم وثيقة التأمين.

المسئولية عن البناء:

٩١- أولاً: خلال فترة التنفيذ:

يعتبر القانون المدنى كلا من المهندس التنفيذى والمقاول الذى يشيد البناء حارساً له خلال فترة تشييده، ويقضى بمسئولية حارس البناء عما يحدثه انهدام البناء من ضرر، ما لم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال فى الصيانة أو قدم فى البناء أو عيب فيه، وسواء كان المضرور هو مالك البناء أو الغير، وتستند هذه المسئولية إلى المادة ١/١٧٧ مدنى التى تجرى على أن:

(١) الوقائع المصرية العدد ١٧٠ (تابع) فى أول أغسطس سنة ١٩٩٦.

«حارس البناء، ولو لم يكن مالكاً له، مسئول عما يحدثه انهدام البناء من ضرر، ولو كان انهداماً جزئياً ما لم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة أو قدم في البناء أو عيب فيه».

وفي هذا قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) بأن:

١ - «إن الأصل المقرر في القانون أن من يشترك في أعمال الهدم والبناء لا يسأل إلا عن نتائج خطئه الشخصي، فصاحب البناء لا يعتبر مسئولاً جنائياً أو مدنياً عما يصيب الناس من الأضرار عن هدم البناء بسبب عدم اتخاذ الاحتياطات المعقولة إلا إذا كان العمل جارياً تحت ملاحظته وإشرافه الخاص، فإذا عهد به كله أو بعضه إلى مقاول مختص يقوم بمثل هذا العمل عادة تحت مسئوليته، فهو الذي يسأل عن نتائج خطئه».

(طعن رقم ١٢٧٨ لسنة ٣٨ق جلسة ١٩٦٨/١١/٤ - ذات المبدأ طعن رقم ٢١٠٨ لسنة ٣٢ق جلسة ١٩٦٣/٤/٣٠)

كما قضت محكمة النقض (الدائرة المدنية) بتاريخ ١٩٨٤/٤/٢٦ في الطعن رقم ١٦٤١ لسنة ٥٠ق بأن:

«لما كان النص في المادة ١٧٧ من القانون المدني على أن «١ - حارس البناء، ولو لم يكن مالكاً له، مسئول عما يحدثه انهدام البناء من ضرر، ولو كان انهداماً جزئياً، ما لم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة أو قدم في البناء أو عيب فيه» مفاده أن حارس البناء الذي يفترض الخطأ في جانبه على مقتضى نص هذه المادة هو ذلك الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي تكون له السيطرة الفعلية على البناء بأن يكون ملتزماً بصيانته وترميمه وتلافي أسباب إضراره بالناس فالمسئولية المنصوص عليها في تلك المادة تتعلق بهدم البناء كلياً أو جزئياً بغير تدخل إنسان. والأصل أن تكون الحراسة

للمالك ما لم يثبت انتقالها إلى الغير بتصرف قانونى كالبيع أو المقاولة وكان من المقرر فى القانون أن من يشترك فى أعمال الهدم والبناء لا يسأل إلا عن نتائج خطئه الشخصى فصاحب البناء لا يعتبر مسئولاً مدنياً عما يصيب الناس من الأضرار عن هدم البناء بسبب عدم اتخاذ الاحتياطات المعقولة إلا إذا كان العمل جارياً تحت ملاحظته وإشرافه الخاص. فإذا عهد به كله أو بعضه إلى مقاول مختص يقوم بمثل هذا العمل عادة تحت مسئوليته فإن الأخير هو الذى يسأل عن نتائج خطئه».

٩٢- ثانياً: بعد الانتهاء من التنفيذ:

بعد الانتهاء من تنفيذ الأعمال البناء يسأل المهندس والمقاول متضامنين عما يحدث من تهدم كلى أو جزئى فيما شيدوه من مبان أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى فى خلال عشر سنوات من وقت تسلم العمل، وذلك عملاً بالمادة ٦٥١ مدنى التى تنص على أنه:

«يضمن المهندس المعمارى والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلى أو جزئى فيما شيدوه من مبان أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى وذلك ولو كان التهدم ناشئاً عن عيب فى الأرض ذاتها، أو كان رب العمل قد أجاز إقامة المنشآت المعيبة، ما لم يكن المتعاقدان فى هذه الحالة قد أراداً أن تبقى هذه المنشآت مدة أقل من عشرة سنوات.

ويشمل الضمان المنصوص عليه فى الفقرة السابقة ما يوجد فى المبانى والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته.

وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل.

ولا تسرى هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين من الباطن».

ودعوى الضمان المنصوص عليها بالمادة سالفة الذكر تقوم على المسئولية العقدية فيما بين رب العمل ومالك البناء من جهة والمهندس أو المقاول من جهة أخرى. أما بالنسبة للغير، فليست هناك روابط عقدية. فإذا انهدم البناء مثلاً، وأصاب أحد المارة بضرر، كان للمضرور أن يرجع بالتعويض على حارس البناء (رب العمل) بموجب المسئولية التقصيرية الناجمة عن حراسة البناء، وهي مبنية على خطأ مفترض. وكان للمضرور أيضاً أن يرجع بالتعويض على المقاول أو المهندس، ولكن بشرط أن يثبت في جانب المسئول خطأ تقوم عليه المسئولية التقصيرية. وإذا رجع على رب العمل، كان لهذا أن يرجع على المقاول أو المهندس بدعوى الضمان بشرط أن يحصل التهدم في خلال السنوات العشر التالية لتسلم البناء وأن يرفع دعوى الضمان في خلال ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم[1].

وقد قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) بتاريخ ١٩٦٦/٦/٦ في الطعن رقم ٣٦٦ لسنة ٣٦ق بأن:

«المسئولية المفترضة لمالك البناء قبل الغير بتعويضه عن الضرر الذي يحدثه تهدمه لا شأن لها بالمسئولية الفعلية للمقاول الذي أنشأه عن خطأ إقامته دون مراعاة الأصول الفنية في تشييده، لأن المسئولية المفترضة في جانب المالك ضمانة مقررة لمصلحة الغير تقوم بقيام موجبها على الدوام وليست رخصة يتحلل بها المقاول الذي أخطأ في تشييده بل يظل مسئولاً قبل المالك طبقاً للضمان المقرر في المادة ٦٥١ من القانون المدني كما يكون مسئولاً عما يحدثه تهدمه بخطئه الفعلي من ضرر للمالك أو غيره، وللمالك حق الرجوع عليه انتهاء بما يلزم بأدائه من تعويض للغير ابتداء».

---

(١) الدكتور عبد الرازق السنهوري الوسيط في القانون المدني جـ٧ المجلد الأول ١٩٦٤ ص١٣٠ وما بعدها.

ويكون باطلاً كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعمارى والمقاول من الضمان أو الحد منه (م ٦٥٣ مدنى)، وتسقط دعاوى الضمان المنصوص عليها بالمادة ٦٥١ مدنى بانقضاء ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم أو انكشاف العيب (م٦٥٤ مدنى).

٩٣- المسئولية التى تغطيها وثيقة التأمين:

تغطى وثيقة التأمين المنصوص عليها بالمادة المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يحدث فى المبانى والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى وذلك بالنسبة لما يلى:

١- مسئولية المهندسين والمقاولين أثناء فترة التنفيذ باستثناء عمالهم، باعتبار أن التأمينات الاجتماعية تغطى مسئولية هؤلاء العمال[1].

٢- مسئولية المالك أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى.

وواضح أن هذه الوثيقة لا تغطى المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بمالك البناء.

وكانت المادة عند صدور القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تغطى الأضرار التى تلحق بمالك البناء، ثم حذف هذا الحكم منها بعد تعديلها بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢.

غير أن المادة لم تخول المضرور الحق فى رفع دعوى مباشرة ضد المؤمن (شركة التأمين) كما هو الحال فى القانون رقم ٦٥٢

---

(١) المذكرة الإيضاحية للقانون.

لسـنة ١٩٥٥ بشأن التأمين الاجبارى من المسـئولية المـدنيـة النـاشـئة من حـوادث السيارات(١).

٩٤- إلزام المؤمن بمراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ:

دون الإخلال أو التعديل فى قواعد المسئولية الجنائية، ألزمت المادة المؤمن (شـركة التأمـين) بمراجعة الرسومات ومتابعـة التنفيذ وذلك عن طـريق أجـهزته أو من يعـهـد إليه بذلك. على أن تحدد مسئوليته المـدنية وفقاً لأحكام هذا القـانون.

---

(١) **فهذه المادة تنص على أن:** «يلتزم المؤمن بتغطية المسئولية المدنية الناشئة عن الوفاة أو عن أية إصابة بدنية تلحق أى شخص من حوادث السيارة إذا وقعت فى جمهورية مصر وذلك فى الأحوال المنصوص عليها فى المادة ٦ من القانون رقم ٤٤٩ لسنة ١٩٥٥ (حل محله الآن القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٧٣).

ويكون التزام المؤمن بقيمة ما يحكم به قضائياً من تعويض مهما بلغت قيمته، ويؤدى المؤمن مبلغ التعويض إلى صاحب الحق فيه.

وتخضع دعوى المضرور قبل المؤمن للتقادم المنصوص عليه فى المادة ٧٥٢ من القانون المدنى».

وقد جاء بالمذكرة الايضاحية للقانون عن هذه المادة أنه: «كما نصت المادة الخامسة صراحة على حق المضرور المباشر قبل شركة التأمين فيما يتعلق بالتعويض المحكوم به قضائياً... الخ».

كما قضت محكمة النقض (الدائرة المدنية) بصدد المادة بأنه:

«وكان للمضرور من الحادث الذى يقع من سيارة صدرت بشأنها الوثيقة أن يرجع على شركة التأمين بدعوى مباشـرة لاقتضـاء التعـويض عن الـضرر الذى أصـابه من الحادث، فإنه متى تحققت مسـئولية مرتكب الحادث، لا يشـترط لقـبول هذه الدعـوى قبل المؤمن أن يكون مالك السيارة مختصماً فيما ولا أن يستصـدر المضـرور أولاً حكماً بتقـرير مسـئولية مالكها عن الضـرر».

(طعن رقم ٥١٣ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٨٠/٦/٣)

وعلى ذلك يتولى المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ، إما عن طريق الإدارة الهندسية(١) التى تلحق بالشركة أو عن طريق الاستعانة بالمكاتب الاستشارية.

ويقصد بمتابعة التنفيذ ما يكون للمؤمن من الحق فى معاينة الأعمال موضوع التأمين والاطلاع على البيانات والمستندات والرسومات الخاصة بتنفيذ الأعمال المذكورة.

ويلتزم المؤمن له بتنفيذ ما يقرره المؤمن من تعديلات على الرسومات أو أثناء التنفيذ تحقيقاً لسلامة هذه الأعمال وفقاً للأصول الهندسية المرعية. وتكون أعباء مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ مناصفة بين المؤمن والمؤمن له (م١٢ من القرار الوزارى ٢٨٢ لسنة ١٩٨٢).

وإذا لم ينفذ المؤمن له التعديلات المشار إليها خلال مدة معقولة من تاريخ إخطاره ببيان مفصل عنها كان للمؤمن أن يرسل إلى المؤمن له خطاباً مسجلاً بعلم وصول مبيناً به أنه مرسل للاعذار، وأنه يترتب على مضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إرساله، أن يصبح المؤمن غير مسئول عن تغطية أى أضرار مما تشملها الوثيقة. ولا يخل هذا بحق المؤمن فى إخطار السلطات المختصة بما قد يترتب على عدم تنفيذ التعديلات لاتخاذ ما تراه من إجراءات لازمة لمنع تعرض الغير للأخطار (م١٣ من القرار الوزارى).

والحكم السابق يبرره أن المؤمن هو الذى سيتحمل تعويض المضرور إذا ما حدث تهدم بالبناء، ومن ثم فإنه يحق له التأكد من سلامة الرسوم والتنفيذ،

---

(١) وقد صرح السيد/ مختار هانى وزير الدولة لشئون مجلسى الشعب والشورى حال مناقشة المادة- ضمن مواد القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢- بمجلس الشعب بأن «شركات التأمين كلها، بها إدارات هندسية تستطيع أن تؤدى هذا العمل».

(مضبطة مجلس الشعب الجلسة ٢٠ بتاريخ ٢ يناير سنة ١٩٨٢ ص٣٤)

فضلاً عن أنه سيحقق حماية أخرى للغير بهذه المراجعة والمتابعة لأنه سيضمن سلامة البناء[١].

٩٥- الحد الاقصى لما يدفعه المؤمن:

يكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التى تصيب الغيب مبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ مائة ألف جنيه.

---

(١) وحال مناقشة المادة- ضمن مواد القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢- بمجلس الشعب من حيث المبدأ اعترض السيد العضو محمد حسن درة على إلزام شركات التأمين بمراجعة التنفيذ قائلاً: «وبالنسبة لمراجعة التنفيذ فإنه لا يمكن لشركات التأمين متابعة التنفيذ لأن شركات التأمين فى مصر ست شركات ثلاث منها تابعة للقطاع العام وثلاث قطاع خاص فكيف يمكن لست شركات لديها عدد محدود من المهندسين أن تراجع التنفيذ فى أنحاء الجمهورية؟ هذه استحالة ويجب أن تكون متابعة التنفيذ من اختصاص الجهات المسئولة وهى المكاتب الاستشارية التى قامت بإعداد التصميمات.. الخ».

(مضبطة مجلس الشعب الجلسة ٢٠ بتاريخ ٢ يناير سنة ١٩٨٢ ص٣٠)

وقد أجاب على ذلك السيد العضو محب اسيتنو (رئيس لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير) قائلاً:

«... أما فيما يتعلق بالملاحظات التى أبداها السيد الزميل محمد حسن درة بشأن التأمين، فإننى أخالف سيادته تمام المخالفة فلقد عشت فى انجلترا وعملت فى بلدية لندن لمدة أربع سنوات، ولذلك فإننى أقول إن شركات التأمين فى العالم... فى لندن، وباريس ونيويورك وواشنطن وغيرها، مسئولة عن مراجعة الرسومات ومسئولة عن المتابعة، لماذا؟ حتى تطمئن الشركة على نفسها وتحافظ على مصالحها وحتى لا تدفع ملايين الجنيهات، فهى لا توافق على التأمين لصالح أى عمارة إلا إذا وافقت على رسومات هذه العمارة وتابعت تنفيذ هذه الرسومات.. الخ».

(مضبطة مجلس الشعب الجلسة ٢٠ بتاريخ ٢ يناير ١٩٨٢ ص٣١)

والمقصود بالأضرار المادية الأضرار التى تلحق بالأموال أو بأى حق مالى، والمقصــود بالأضــرار الجسمانية الأضرار التى تلحق الأشخاص فى أجسامهم أو أرواحهم.

وكان الحد الأقصى المنصوص عليه بالمادة كما وردت بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وقبل تعديلها بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ بالنسبة إلى الأضرار المادية والجسمانية التى تصيب الغير مائة ألف جنيه عن الحادث الواحد على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ خمسة آلاف جنيه، فرفع القانون الأخير (١) ومن بعده القانون رقم ٣٠ لسنة

---

(١) **وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ فى تبرير رفع الحد الأقصى ما يلى:**

«بدراسة الحماية التأمينية التى فرضها القانون تبين أنها قصرت عن تحقيق الغرض الأساسى الذى من أجله صدر التشريع حيث حددت المادة الثامنة منه الحدود القصوى لمسئولية شركة التأمين بما لا يجاوز مائة ألف جنيه عن الحادث الواحد، فى حين لا يوجد حد أقصى لمسئولية شركة التأمين بالنسبة للأضرار المادية التى تلحق بمالك البناء.

وبالإضافة إلى ذلك فإن التغطية التأمينية كما حددها النص المذكور لا تتفق مع الشروط أو القواعد التأمينية السارية فى العالم مما ينتج عنه قيام السوق المصرى بتغطيات تأمينية لا تجد قبولاً لها فى أسواق إعادة التأمين بين الغالبية بنفس الشروط والأسعار.

وتتمثل هذه المشاكل بصفة أساسية فيما يلى:

عدم تحديد حد أقصى فيما يتعلق بأضرار المالك بينما أن السوق الرائد فى هذا النوع من التأمين وهو السوق الفرنسى قد حدد الحد الأقصى لتعويض مالك العـقار بمبلغ ١٢ مليون فرنك فرنسى (ما يعادل ٢ مليون جنيه مصرى).

تحديد السعر وفقاً للقانون مع الاختلافات الكبيرة والمروعة بين الأخطار وبعضها.

=

١٩٨٣ هذا الحد الأقصى إلى مليونى جنيه عن الحادث الواحد على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ خمسين ألف جنيه، ولما صدر القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ جعل مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار المادية والجسمانية لا تتعدى مبلغ مائة ألف جنيه.

٩٦- *القواعد المنظمة للتأمين وشروطه:*

نصت الفقرة السادسة من المادة على أن يصدر قرار من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع وزير الإسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه، وقيوده وأوضاعه والأحوال التى يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الأضرار، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أداؤه والشخص الملزم به، على

= الخلط بين الحماية التأمينية للمؤمن له كمالك وبين الحماية للمقاول والمهندس كأخطار مهنية. وهذه الأخطار تؤمن اختيارياً حسب طبيعتها.

الخلط بين أخطار فترة التنفيذ التى تغطيها وثائقها الخاصة بها وبين فترة الضمان التى نص عليها القانون المدنى وحددها بعشر سنوات تبدأ من تاريخ الاستلام وهى الفترة المعنية بالتأمين.

ومؤدى ما تقدم أن هناك أخطار تضطر سوق التأمين المصرى إلى إصدار التغطيات التأمينية لها رغم عدم تغطيات إعادة التأمين الكافية، بالإضافة إلى أنه حتى بالنسبة للأخطار التى أعيد تأمينها فإن شروط إعادة تأمينها قصرت عن مواكبة شروط التأمين المباشر لتلك الأخطار الأمر الذى يروع سوق التأمين المصرى ويهز مركزه تأثيراً عكسياً على الاقتصاد القومى وعلاجاً لكل ذلك يقترح تعديل التشريع بما يحقق الهدف الأصلى منه وهو تغطية المسئولية المدنية للمضرورين حتى يجدوا فى شركة التأمين ملتزماً مليئاً يعوضهم عن القيمة الفعلية للخسائر التى يتعرضون لها، بحد أقصى قدره مليونان من الجنيهات عن الحادث الواحد... الخ». (راجع أيضاً ذات المضمون بتقرير اللجنة المشتركة عن مشروع القانون).

ألا يجاوز القسط ٠,٥ ٪ (نصف فى المائة)[١] من قيمة الأعمال المرخص بها، ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتى يصدر بها قرار من وزير الإسكان بالاتفاق مع وزير الاقتصاد.

غير أن هذا القرار الوزارى لم يصدر حتى تاريخ الطبع.

وكانت المادة - كما وردت بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وقبل تعديلها بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ - تنص على أن يصدر بالقواعد المنظمة للتأمين وشروطه وقيوده وأوضاعه... الخ قرار من وزير التأمينات بالاتفاق مع وزير الإسكان والتعمير.

وبناء على قرار رئيس الجمهورية رقم ٥١٦ لسنة ١٩٧٦ بتبعية الهيئة المصرية العامة للتأمين لوزير الاقتصاد والتعاون الاقتصادى وبإنشاء المجلس الأعلى لقطاع التأمين التجارى، صدر قرار وزير الاقتصاد والتعاون الاقتصادى رقم ٣٢٤ لسنة ١٩٧٧ بالقواعد المنظمة للتأمين المنصوص عليه فى المادة الثامنة من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وقد حل محله القرار الوزارى رقم ١٣١ لسنة ١٩٨١ ثم القرار الوزارى رقم ٢٨٢ لسنة ١٩٨٢ (المنشور بالوقائع المصرية فى ٦ ديسمبر سنة ١٩٨٢ - العدد ٢٧٧)[٢] .

---

(١) وكانت قيمة القسط قبل صدور القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ١ ٪ من قيمة الأعمال المرخص بها.

(٢) وننشر هذا القرار فيما يلى:

قرار وزير الاقتصاد والتعاون الاقتصادى
رقم ٢٨٢ لسنة ١٩٨٢

وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية:

بعد الاطلاع على القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢.

=

....

= وعلى القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٨١ باصدار قانون الإشراف والرقابة على التأمين فى مصر،

وعلى موافقة السيد وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى،

قـــرر

مادة ١- تسرى الأحكام والقواعد الواردة فى هذا القرار على التأمين من المسئولية المدنية قبل الغير المنصوص عليها فى المادة (٨) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدلة بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢.

مادة ٢- يقصد بالمؤمن له حيثما ورد فى هذا القرار «المهندسون والمقاولون ومالك البناء»، ويكونون مسئولين بالتضامن عن صحة البيانات الواردة فى طلب التأمين.

مادة ٣- على المالك أن يتقدم بطلب كتابى إلى المؤمن وفقاً للنموذج الذى يعده المؤمن.

مادة ٤- على المؤمن أن يصدر قراره بقبول الطلب أو رفضه خلال ٦٠ يوماً من تاريخ استيفاء المستندات المطلوبة. وفى حالة رفض التأمين يجب أن يبين المؤمن فى قراره أسباب الرفض، وأن يحدد للمؤمن له مهلة معقولة لإزالة هذه الأسباب، فإذا مضت هذه المهلة دون أن يقوم المؤمن له بتنفيذ ما طلبه المؤمن اعتبر طلب التأمين كأن لم يكن.

ولا يخل هذا بحق المؤمن فى اقتضاء نفقات فحص ودراسة المستندات التى قدمها المؤمن له.

مادة ٥- تغطى وثيقة التأمين المسئولية المدنية عن الأضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يحدث فى المبانى والمنشآت المبينة بجدول الوثيقة من تهدم كلى أو جزئى لعناصر البناء الإنشائية وذلك بالنسبة لما يلى: =

....

= (أ) مسئولية المهندسين والمقاولين أثناء فترة التنفيذ الموضحة بجدول الوثيقة.

(ب) مسئولية المالك خلال عشر سنوات من تاريخ تسلم المبنى.

مادة ٦- يبدأ سريان التأمين من تاريخ البدء في تنفيذ الأعمال المرخص بها ما لم تحدد الوثيقة تاريخاً آخر.

مادة ٧-

(أ) يكون قسط التأمين بواقع (١ ٪) من القيمة الكلية للأعمال المرخص بإقامتها وتتخذ القيمة التقديرية الواردة فى طلب التأمين أساساً لتحديد قسط التأمين على أن يعدل القسط فيما بعد على أساس التكلفة الفعلية لما يتم من أعمال وبما لا يجاوز مليون جنيه.

(ب) بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة، والتى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان، بالاتفاق مع وزير الاقتصاد، يكون القسط بما لا يجاوز (١ ٪) من أقصى خسارة محتملة.

وفى حالة امتداد فترة تنفيذ الأعمال موضوع التأمين عن الفترة المحددة بجدول الوثيقة، يجب إبلاغ المؤمن بذلك ويجوز احتساب قسط عن الفترة الزائدة بنفس الشروط والأسعار وبنسبة التجاوز إلى المدة الكلية المحددة بجدول الوثيقة.

مادة ٨-: يتم سداد قسط التأمين فى جميع الأحوال بمعرفة مالك البناء عن نفسه ونيابة عن المهندسين والمقاولين.

مادة ٩-: يكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية معاً التى تصيب الغير مبلغ مليونى جنيه مصرى فى الحادث الواحد أو سلسلة الحوادث الناشئة عن سبب واحد على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ خمسين ألف جنيه مصرى. =

....

= مادة ١٠-: مدة التأمين التى تغطيها الوثيقة هى:

(أ) فترة التنفيذ المبينة بجدول الوثيقة.

(ب) فترة العشر سنوات التالية لانتهاء فترة التنفيذ المشار إليها فى الفقرة السابقة.

مادة ١١-: لا تغطى وثيقة التأمين المسئولية المدنية الناشئة بطريق مباشر أو غير مباشر نتيجة لأحد العوامل الآتية:

(أ) الحروب «سواء أعلنت أو لم تعلن» أو الثورات، أو الاضطرابات، أو المظاهرات أو الشغب، أو الغزو أو العدوان، أو الأعمال العدائية، أو العمليات الحربية، أو الحروب الأهلية، أو التمرد، أو العصيان أو الانقلابات العسكرية، أو اغتصاب السلطة أو المؤامرات، أو أى نشاط لأى منظمة يكون غرضها قلب الحكومة أو التأثير عليها بالعنف والإرهاب.. أو الفيضانات، أو الزوابع، أو الأعاصير أو الزلازل، أو البراكين، أو الهزات الأرضية، أو الموجات المدية، أو أية ظواهر طبيعية، أو الحركات الأرضية الناشئة عن استغلال المناجم أو شق الأنفاق.

(ب) الإصابات، أو الأضرار المادية التى يسببها المؤمن له أو أحد تابعيه للغير عمداً.

(جـ) الإصابات، أو الأضرار المادية التى تصيب المؤمن له أو تابعيه، أو عماله.

(د) الأضرار التى تلحق أشياء الغير المسلمة للمؤمن له لاستخدامها فى تنفيذ الأعمال موضوع التأمين.

(هـ) أى حادث ينشأ عن أى مركبة أو سيارة مرخص باستخدامها على الطريق العام.

(و) الانفجارات أياً كان نوعها، أو الحرائق إلا إذا كان الانفجار أو الحريق ناتجاً عن حادث يشمله هذا التأمين. =

. . . .

= (ز) الإصابات أو الأضرار المادية التى تحدث بطريق مباشر أو غير مباشر نتيجة لانفجار أو لزيادة سرعة مكونات الذرة سواء كان ذلك للأغراض السلمية أو العسكرية.

(ح) رجوع الغير على المؤمن له وفقاً لأحكام المسئولية العقدية.

(ط) الأضرار المادية الناشئة عن الخسائر غير المباشرة أو الخسائر التبعية.

مادة ٢ -: يتولى المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ وذلك عن طريق أجهزته أو من يعهد إليه بذلك.. ويقصد بمتابعة التنفيذ ما يكون للمؤمن من الحق فى معاينة الأعمال موضوع التأمين والاطلاع على البيانات والمستندات والرسومات الخاصة بتنفيذ الأعمال المذكورة.

ويلتزم المؤمن له بتنفيذ ما يقرره المؤمن من تعديلات على الرسومات أو أثناء التنفيذ تحقيقاً لسلامة هذه الأعمال وفقاً للأصول الهندسية المرعية.

وتكون أعباء مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ مناصفة بين المؤمن والمؤمن له.

مادة ١٣- إذا لم ينفذ المؤمن له التعديلات المشار إليها فى المادة السابقة خلال مدة معقولة من تاريخ إخطارهم ببيان مفصل عنها كان للمؤمن أن يرسل إلى المؤمن له خطاباً مسجلاً بعلم وصول مبيناً به أنه مرسل للإعذار، وأنه يترتب على مضى خمسة عشر يوماً من تاريخ ارساله، أن يصبح المؤمن غير مسئول عن تغطية أى أضرار مما تشملها الوثيقة.

ولا يخل هذا بحق المؤمن فى إخطار السلطات بما قد يترتب على عدم تنفيذ التعديلات لاتخاذ ما تراه من إجراءات لازمة لمنع تعرض الغير للأخطار. =

. . . .

= مادة ١٤- **التعديلات خلال مدة سريان الوثيقة:**

إذا طرأ تغيير جوهرى على موضوع التأمين خلال مدة سريان الوثيقة وجب إخطار المؤمن والحصول على موافقته قبل إجراء هذا التغيير.

فإذا كان التغيير دون تدخل المؤمن له، وجب عليه إخطار المؤمن فور العلم بحدوثه.

مادة ١٥- **التنازل عن الوثيقة:**

يجب على المؤمن له أن يحظر المؤمن بكل حوالة أو تنازل للغير عن الحقوق المخولة له بموجب وثيقة التأمين.

مادة ١٦-: عند وقوع حادث يدخل فى نطاق هذا التأمين يجب على المؤمن له أو من ينوب عنه ما يأتى:

(أ) إخطار أقرب مركز شرطة فور العلم بوقوع الحادث لتحرير المحضر اللازم.

(ب) إخطار المؤمن خلال ثلاثة أيام، ويكون الإخطار بخطاب مسجل بعلم وصول يتضمن البيانات والمعلومات المتعلقة بالحادث والمتسبب فيه وما يترتب عليه من أضرار للغير ورقم محضر الشرطة وأسماء وعناوين الشهود.

(جـ) أن يحولوا إلى المؤمن أى خطاب أو إعلان أو مطالبة بخصوص هذا التأمين.

(د) الامتناع عن القيام بأى تصرف قانونى أو تسوية دون الحصول على موافقة كتابية من المؤمن.

مادة ١٧- **المشاركة فى التأمين:**

إذا ظهرت تأمينات أخرى تضمن نفس الخطر، فإن المؤمن لا يلتزم إلا بدفع جزء من قيمة التعويض والمصاريف محسوبا على أساس =

....

= النسبة بين الحد الأقصى للمسئولية فى الوثيقة وبين مجموع الحدود القصوى للمسئولية فى الوثائق الأخرى.

مادة ١٨- حق رجوع المؤمن له:

إذا دفع المؤمن تعويضاً للغير عن أى حادث يدخل فى نطاق هذا التأمين كان له الحق فى الرجوع بقيمة ما دفع على المؤمن له فى الحالات الآتية:

(أ) إدلاء المؤمن له ببيانات كاذبة، أو إخفاء أى بيانات جوهرية متعلقة بالخطر موضوع التأمين.

(ب) إخلال المؤمن له بالتزاماته الواردة فى وثيقة التأمين.

(جـ) ثبوت الغش أو الإهمال الجسيم على المؤمن له.

مادة ١٩- حق الحلول:

للمؤمن الحق بموجب وثيقة التأمين أن يحل بمقدار ما دفع من تعويض محل المؤمن له فى كافة حقوقه قبل الغير المسئول عن الحادث الذى أدى إلى التهدم الكلى أو الجزئى.

مادة ٢٠- التوقف عن التنفيذ:

يلتزم المؤمن له بإخطار المؤمن عند أى توقف عن تنفيذ الأعمال موضوع التأمين إذا جاوزت مدة التوقف ثلاثة شهور.

وإذا امتدت فترة التوقف لأكثر من ثلاثة شهور أخرى، يحق للمؤمن أن يوقف سريان التأمين ويكون ذلك بإخطار المؤمن له بخطاب مسجل بعلم الوصول. ولا يحق للمؤمن له استئناف الأعمال إلا بعد إخطار المؤمن بذلك واستلام تقرير الخبير المهندس للمؤمن بأن فترة التوقف لم تؤثر على إمكان إتمام الأعمال موضوع التأمين. =

وقد نصت المادة ٢٣ من القرار الوزارى الأخير على أنه مع عدم الإخلال بالقواعد الواردة فى هذا القرار تعد المجمعة المصرية لتأمين المسئولية المدنية عن أعمال البناء وثيقة التأمين النموذجية لهذا النوع من التأمين وتعتمد من الهيئة المصرية للرقابة على التأمين.

ونشير إلى أنه قد صدر قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة المصرية للرقابة على التأمين رقم ١٦٢ لسنة ١٩٨٢ بإنشاء المجمعة المصرية لتأمين

= وتعود الوثيقة إلى السريان من يوم إخطار المؤمن له بالتقرير المشار إليه وفى جميع حالات الوقف يتعين على المؤمن له اتخاذ كافة الاحتياطات اللازمة لتلافى وقوع أضرار للغير.

مادة ٢١- تسوية قسط التأمين:

يلتزم المؤمن له بابلاغ المؤمن بأية زيادة تطرأ خلال فترة التنفيذ على قيمة المبانى والمنشآت المبينة بجدول الوثيقة ويقوم المؤمن باحتساب القسط الإضافى المستحق وإصدار الملحق اللازم بذلك ويلتزم المالك بسداد القسط المستحق الذى يوافق عليه المؤمن.

مادة ٢٢- إلغاء التأمين:

لا يجوز للمؤمن أو المؤمن له إلغاء وثيقة التأمين أثناء فترة سريانها ما لم يتم إلغاء الترخيص بالبناء أو الأعمال بمعرفة السلطة المختصة قبل الشروع فى التنفيذ.

مادة ٢٣- مع عدم الإخلال بالقواعد الواردة فى هذا القرار تعد المجمعة المصرية لتأمين المسئولية المدنية عن أعمال البناء وثيقة التأمين النموذجية لهذا النوع من التأمين وتعتمد من الهيئة المصرية للرقابة على التأمين.

مادة ٢٤- يلغى قرار وزير الاقتصاد والتعاون الاقتصادى رقم ١٣١ لسنة ١٩٨١ وكذلك كل قرار آخر يتعارض مع الأحكام والقواعد السابقة.

مادة ٢٥- ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية.

صدر فى ٣ المحرم سنة ١٤٠٣ (٢٠ أكتوبر سنة ١٩٨٢)

المسئولية المدنية على أعمال البناء والتصديق على نظامها (الوقائع المصرية العدد ١٨٧ فى ١٦ أغسطس ١٩٨٢). ونصت المادة الأولى من القرار على أن:

«تنشأ مجمعة باسم المجمعة المصرية لتأمين المسئولية على أعمال البناء بغرض إدارة كل ما يتعلق بأعمال التأمين لتغطية المسئولية المدنية قبل الغير المنصوص عليها هى المادة ٨ من القانون رقم ١٠٦ المشار إليه معدلة بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ وكذا ما يسند إلى المجمعة من عمليات تأمين المسئولية العشرية لصالح المالك التى تطلب اختيارياً».

٩٧- من الملزم بقسط التأمين؟

البادى- وعلى ما أفصح عنه تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب عن مشروع القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ - أن وثيقة التأمين المنصوص عليها بالمادة الثامنة تتضمن نوعين من التأمين:

١ - «تأمين لصالح المهندس والمقاول ٢٠٠٠ - تأمين لصالح المالك، وقد أكد القرار الوزارى رقم ٢٨٢ لسنة ١٩٨٢ - الصادر تنفيذاً للمادة المذكورة- ذلك بنصه فى مادته الثانية على أنه يقصد بالمؤمن له حيثما ورد فى هذا القرار (المهندسون والمقاولون ومالك البناء».

وقد أحالت المادة الثامنة إلى القرار الذى يصدر من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان فى بيان قسط التأمين الواجب أداؤه والشخص الملزم به.

وقد نصت المادة الثامنة من القرار الوزارى رقم ٢٨٢ لسنة ١٩٨٢ على أن يتم سداد قسط التأمين فى جميع الأحوال بمعرفة مالك البناء عن نفسه ونيابة عن المهندسين والمقاولين، ومفاد ذلك أن المؤمن لهم فى الوثيقة والذين

يلتزمون بالتالى بقسط التأمين، هم المالك والمهندسون والمقاولون غير أن القرار الوزارى جعل المالك هو الملزم بسداد القسط جميعه للمؤمن باعتباره نائباً عن باقى المؤمن لهم فى أداء قيمة نصيبهم فى القسط، ويكون للمالك الرجوع على باقى المؤمن لهم بما أداه عنهم من نصيب فى هذا القسط.

وإزاء عدم تحديد القرار الوزارى لنصيب كل من المؤمن لهم فى قسط التأمين فقد رأينا إلزامهم به مثالثة بينهم.

وقد أفتت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة بأن اتفاق إحدى الشركات مع المقاول على التزام الأخير باستخراج جميع التراخيص اللازمة لتنفيذ عملية البناء يوجب على المقاول أداء كافة نفقات التراخيص اللازمة لتنفيذ عملية البناء ومن بينها نفقات وثيقة التأمين.

إذ جاء بفتواها الصادرة بتاريخ ١٩٨٣/٥/٤- ملف رقم ٧/١٨ أنه(١):

«.. ومن حيث أن المستفاد من نصوص القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية أن وثيقة التأمين المنصوص عليها فى هذه النصوص إنما تغطى المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بمالك البناء أو بالغير خلال فترة التنفيذ أو خلال فترة الضمان المنصوص عليها فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى.

ومن ثم فإن المقاول يعتبر من المؤمن لهم فى وثيقة التأمين ويلتزم تبعاً لذلك بسداد قيمة هذه الوثيقة.

ومن حيث إن المادة ١٣ من العقد المبرم بين الشركة والمقاول تنص على إلزام المقاول باستخراج جميع التراخيص اللازمة لتنفيذ عملية البناء فإن هذا

(١) منشورة بموسوعة سعيد عبد التواب وفاطمة عبد الله ص٥٧٧ وما بعدها.

النص يوجب على المقاول أداء كافة نفقات التراخيص اللازمة لتنفيذ عملية البناء ومن بينها نفقات التأمين الذى فرضه القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ سالف الذكر.

لذلك انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلى التزام المقاول في الحالة المعروضة بقيمة وثيقة التأمين المنصوص عليها فى المادة ٨ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه» .

٩٨- هل تدخل قيمة التأمين فى تكاليف المبنى التى تحسب على اساسها قيمته الايجارية؟

تنص المادة الثانية من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن «... تقدر قيمة المبانى وفقاً للتكلفة الفعلية وقت البناء.. الخ» ، وقد ورد هذا النص أيضاً فى المادة ١٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

والمقصود بالتكاليف الفعلية جميع المصروفات التى يستلزمها البناء سواء كانت لازمة لذات البناء أو كانت رسوماً أو مصروفات قانونية أو إدارية يتطلبها القيام به، ويدخل فى هذه التكاليف ما يقوم المالك بتأديته من الأقسام لأى تأمين إجبارى يتطلبه القانون ويوجبه حتى يتم البناء أو بعد تمامه أو لأى تأمين اختيارى ضماناً للغير من مخاطر البناء[1] ، وعلى ذلك فإن الأقساط التى يدفعها المالك عن نفسه أى عن نصيبه فى التأمين على نحو ما سلف لهذا

(١) الدكتور أحمد أبو الوفا التعليق على النصوص الاجرائية فى قانون إيجار الأماكن ١٩٨٢ ص١٥٢- الدكتور سليمان مرقس شرح قانون الإيجار الأماكن الطبعة الثامنة ١٩٨٢ الجزء الأول ص٦٠٤ الهامش.

المالك يحسب ضمن التكاليف الفعلية للمبنى التى تقدر على أساسها قيمته الايجارية.

وكانت الفقرة الأولى من المادة عند صدور القانون- وقبل تعديلها بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢- تنص على أنه: «ولا تدخل قيمة التأمين ضمن التكاليف التى يقدر على أساسها إيجار الأماكن». وقد بررت المذكرة الايضاحية للقانون هذا النص بأن التأمين يحقق مزايا للمضرورين يجب ألا تدخل فى حساب الإيجار حتى لا يقع عبؤها أخيراً على المستأجر. أى أن هذا النص جاء استثناء من القاعدة فى احتساب التكاليف الفعلية التى تحسب على أساسها القيمة الايجارية ومن ثم فإنه يعمل به حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢.

٩٩- *التزام شركات التأمين بالاكتتاب سنوياً فى سندات الإسكان:*

تنص المادة الخامسة من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى على أن تلتزم شركات التأمين بالاكتتاب سنوياً فى سندات الإسكان بنسبة من عائد التأمين الإجبارى على المبانى المنصوص عليه فى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء. ويصدر بتحديد هذه النسبة قرار من وزير الإسكان والتعمير بالاتفاق مع وزير التأمينات.

١٠٠- *إلغاء اشتراط اكتتاب طالب البناء فى سندات الإسكان:*

كانت المادة ٦ من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى تنص على أن: «يشترط للترخيص ببناء المبانى السكنية ومبانى الإسكان الإدارى التى تبلغ قيمتها خمسين ألف جنيه فأكثر

بدون حساب قيمة الأرض أن يقدم طالب البناء ما يدل على الاكتتاب فى سندات الإسكان بواقع عشرة فى المائة من قيمة المبنى.

وفى تطبيق حكم الفقرة السابقة يعتد بالقيمة الكلية للمبانى التى تصدر بشأنها تراخيص بالبناء خلال خمس سنوات من تاريخ صدور الترخيص الأول لنفس الطالب وإن تعددت.

وتستثنى من هذه المادة المبانى التى تقيمها الحكومة ووحدات الإدارة المحلية والهيئات العامة والجمعيات التعاونية لبناء المساكن».

وقد قضى بأن المخازن لا تدخل فى مدلول الإسكان الإدارى الوارد بالمادة.[1]

غير أنه لما صدر القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ نص فى مادته الثانية على أن:

«يكون الاكتتاب فى سندات الإسكان المنصوص عليها فى المادة (٦) من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى مقصوراً على مبانى الإسكان الإدارى ومبانى الإسكان الفاخر وذلك مهما بلغت قيمتها.

ويقصد بالإسكان الإدارى فى تطبيق هذا الحكم مبانى المكاتب والمحال التجارية والفنادق والمنشآت السياحية».

ولما صدر القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ الذى ألغى القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ ردد فى المادة الرابعة منه نص المادة الثانية من القانون الأخير حرفياً.

---

(١) نقض طعن رقم ٩٠٧ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٨٨/٤/٢٧.
(منشور فيما يلى بهامش هذا البند).

وقد صدر القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ واستبدل بنص المادة السادسة من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ النص الآتى: «يشترط للترخيص بإنشاء مبانى الإسكان الفاخر أياً كانت قيمته أو الإسكان الإدارى المتعلق بإنشاء مكاتب أو محال تجارية والذى تجاوز قيمته خمسين ألف جنيه أن يقدم طالب البناء ما يدل على الاكتتاب فى سندات الإسكان بنسبة ١٠٪ من قيمة المبانى».

ثم صدر أخيراً القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ونص فى مادته الثالثة على إلغاء المادة السادسة سالفة الذكر، ومن ثم فإن المشرع يكون قد ألغى نهائياً شرط الاكتتاب فى سندات الإسكان بالنسبة لطالب البناء.

ويبين من النصوص السابقة ما يأتى:

١- أن الاكتتاب فى سندات الإسكان كان شرطاً لمنح الترخيص بالبناء، وهذا واضح من صريح نص المادة السادسة التى جرت على أن: «يشترط للترخيص بإنشاء مبانى.. أن يقدم طالب البناء ما يدل على الاكتتاب فى سندات الإسكان... إلخ». ورغم ذلك اكتفت اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (الملغاة) بالنص على أن يقدم طالب الترخيص تعهداً بالاكتتاب فى سندات الإسكان (م٥١/ أولاً- ١٢)- والتطبيق الصحيح للقانون كان يوجب عدم منح الترخيص بناء على هذا التعهد وإنما يجب تقديم ما يدل على الاكتتاب فى سندات الإسكان بالفعل قبل منحه.

٢- أن الاكتتاب فى سندات الإسكان قبل العمل بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ كان شرطاً للترخيص بالمبانى السكنية أو مبانى الإسكان الإدارى التى تبلغ قيمتها خمسين ألف جنيه فأكثر بدون حساب قيمة

الأرض. ويعتد بالقيمة الكلية للمبانى التى تصدر بشأنها تراخيص بالبناء خلال خمس سنوات من تاريخ صدور الترخيص الأول لنفس الطالب وإن تعددت، أما منذ العمل بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ ، فكان الاكتتاب فى هذه السندات شرطاً للترخيص بمبانى الإسكان الإدارى ومبانى الإسكان الفاخر مهما بلغت قيمتها. وقد عرف القانون الإسكان الإدارى فى هذا الصدد بأنه مبانى المكاتب والمحال التجارية والفنادق والمنشآت السياحية.(١)

---

(١) والمشرع بنصه على سريان شرط الاكتتاب على المنشآت السياحية يكون قد حسم خلافاً دار قبل صدور القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ حول ما إذا كانت الفنادق تعتبر من المبانى السكنية التى يجرى عليها حكم الاكتتاب أم لا.

فبينما أصدر وزير الإسكان فى مايو سنة ١٩٨٠ منشوراً دورياً نص فيه على أنه يقصد بالمبانى السكنية، المبانى التى تضم وحدات تخصص لغرض السكنى الدائمة (شقق سكنية)، وهو ما يدل على أنه لم يعتبر الفنادق فى حكم المبانى، فقد ذهبت الجمعية العمومية للفتوى والتشريع بمجلس الدولة- بحق- إلى عكس ذلك وأفتت بتاريخ ١٢/١١/١٩٨٠- (ملف رقم ١٩٤١/١/٧ بأن:

«تنص المادة السادسة من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى المعدل بالقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧٨ على أن: «يشترط للترخيص ببناء المبانى السكنية ومبانى الإسكان الإدارى التى تبلغ قيمتها خمسين ألف جنيه فأكثر بدون حساب قيمة الأرض أن يقدم طالب البناء ما يدل على الاكتتاب فى سندات الإسكان الاقتصادى بواقع عشرة فى المائة من قيمة المبنى.. وتستثنى من هذه المادة المبانى التى تقيمها الحكومة ووحدات الحكم المحلى والهيئات العامة والجمعيات التعاونية لبناء المساكن».

ويبين من ذلك أن المشرع ألزم طالبى إقامة المبانى السكنية ومبانى الإسكان الإدارى التى تبلغ قيمتها خمسين ألف جنيه فأكثر بدون حساب قيمة =

....

= الأرض أن يتقدموا ما يدل على اكتتابهم فى سندات الإسكان المنصوص عليها فى المادة الرابعة من ذات القانون بواقع عشرة فى المائة من قيمة المبنى وجعل الاكتتاب فى هذه السندات شرطاً لمنح الترخيص بالبناء، ولم يستثن من الخضوع لهذا الحكم سوى المبانى التى تقيمها الحكومة ووحدات الحكم المحلى والهيئات العامة والجمعيات التعاونية لبناء المساكن.

ولما كان المشرع لم يحدد لعبارة «المبانى السكنية» مدلولاً معيناً يقصد إليه، وأوردها بالنص عامة مطلقة دون تخصيص أو تقييد الا ما استثناه على سبيل الحصر، فمن ثم يتعين القول بشمولها لكل مبنى يستعمل بغرض السكن خارج نطاق الاستثناء، سواء شغله مالكه بنفسه أو أجره للغير، وسواء كان الايجار خالياً أم مفروشاً، على وجه الدوام أو التأقيت. وإذ كان المشرع عند تقريره للإعفاء من حكم هذه المادة قد لجأ إلى تحديد ما استثناه على سبيل الحصر وليس على سبيل المثال، فانه يكون قد قصد ألا يمتد الإعفاء إلى غير المجال الذى عينه، وعليه فإن الإعفاء الذى قرره المشرع من شرط الاكتتاب فى سندات الاسكان لطائفة من المبانى التى تقيمها جهات معينة أوردها على سبيل الحصر لا يجوز أن يمتد إلى المبانى الفندقية أو السياحية التى لم يشملها الاستثناء بدعوى خروجها من دائرة المبانى السكنية فى مفهوم قوانين أخرى. ذلك أن لكل قانون نطاق ومجال تطبيقه يستقل به عن غيره من لقوانين، ومن ثم لا يجوز القول بأن تحديد مفهوم معين للمبانى السكنية فى مجال قانون ما يستتبع بالضرورة امتداده إلى نطاق قانون آخر، خاصة إذا ما أفصح المشرع صراحة عن قصده فى استثناء مبان حددها بذاتها، وإلا كان مؤدى ذلك مد نطاق الإعفاء من شرط الاكتتاب فى سندات الإسكان إلى مبان لم يتجه القانون إلى إعفائها.

لذلك انتهى رأى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى خضوع مبانى الفنادق لشروط الاكتتاب فى سندات الإسكان المنصوص عليها فى =

....

= المادة السادسة من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ (المعدل بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٨)، وبهذا المعنى ذات الجلسة- ملف رقم ١٩٤١/١/٧- (راجع مؤلف سعيد عبد التواب وفاطمة عبد الله ص٥٧٣ وما بعدها).

وقد ذهبت محكمة النقض إلى عدم دخول الفنادق فى مدلول عبارة المبانى السكنية. **فقد قضت بأن:**

١- «وحيث أن مما تنعاه الشركة الطاعنة على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون وتأويله - وتقول فى بيان ذلك أن الحكم أقام قضاءه على أن الفنادق تدخل فى عموم عبارة «المبانى السكنية» المنصوص عليها بالمادة السادسة من القانون ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ وتدخل أيضاً فى مدلول عبارة «مبانى الإسكان الإدارى» الواردة بالنص ذاته، لأن القانون ٢ لسنة ١٩٨٢ تضمن تفسيراً تشريعياً لها قضى بذلك فى حين أن هذا القانون استحدث حكماً جديداً للمبانى التى تخضع لشرط الاكتتاب وتعريفاً لتلك العبارة ويغاير مفهومها السابق وقصر العمل بهذا التعريف على تطبيق ذلك الحكم فلا يعد تفسيراً تشريعياً للنص السابق.

وحيث أن هذا النعى فى محله ذلك أن النص فى الفقرة الأولى من المادة السادسة من القانون ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون ٣٤ لسنة ١٩٨٢، ٣٠ لسنة ١٩٨٣ على أنه «يشترط للترخيص ببناء المبانى السكنية ومبانى الإسكان الإدارى التى تبلغ قيمتها خمسين ألف جنيه فأكثر بدون حساب قيمة الأرض أن يقدم طالب البناء ما يدل على الاكتتاب فى سندات الإسكان بواقع عشرة فى المائة من قيمة المبنى-» يدل على أن لكل من عبارتى (المبانى السكنية) و(مبانى الإسكان الإدارى) مدلولاً يختلف عن مدلول العبارة الأخرى. ولما كان البين من نص الفقرة الرابعة من المادة الخامسة من اللائحة التنفيذية للقانون =

....

= ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء- الذى صدر القانون ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ مرتبطاً به ومكملاً له فى مجاله- ومن نص المادة الرابعة عشر من هذه اللائحة والنماذج الملحقة بها، ومن أحكام المادتين ٤٩، ٥١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧- الواردتين فى الفصل الأول من الباب الثانى فى شأن هدم المبانى غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع- أن عبارة «المبانى السكنية» تنصرف فى هذا المجال إلى المبانى التى يرخص ببنائها لغرض السكن الدائم من «مبانى الإسكان الاقتصادى والمتوسط وفوق المتوسط والفاخر»، وأن عبارة المبانى غير السكنية، تشمل ما عدا ذلك من المبانى الصناعية والتجارية والثقافية والسياحية أو الفندقية والرياضية والاجتماعية والدينية والمستشفيات والمدارس والملاهى وغيرها. مما مفاده أن الفنادق والمحال التجارية والمنشآت السياحية لا تدخل فى مدلول عبارة (المبانى السكنية)، وكانت تشريعات الإسكان والمبانى المشار إليها قد خلت من تحديد معنى خاص لعبارة (مبانى الإسكان الإدارى)، وكان المعنى الظاهر لهذه العبارة بذاتها لا يتسع أيضاً لمبانى الفنادق والمحال التجارية والمنشآت السياحية- وهى ما أكده منشور وزير الإسكان الصادر بتاريخ ١٩٨٠/٥/١٠ فيما نص عليه من أنه «يقصد بالمبانى السكنية ومبانى الإسكان الإدارى فى تطبيق حكم المادة السادسة من القانون ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ المبانى التى تضم وحدات تخصص لغرض السكن الدائم (شقق سكنية) والوحدات التى تخصص لشغلها بواسطة المكاتب. ولا تعتبر فى حكمها مبانى الفنادق والمنشآت التجارية والصناعية والمبانى الملحقة بها، لما كان ذلك، فإن مبانى الفنادق لا تكون داخلة فى مدلول عبارة «المبانى السكنية ومبانى الإسكان الإدارى» الواردة بنص المادة السادسة المشار إليها. ولا وجه للقول بأن المادة الثانية من القانون ٢ لسنة ١٩٨٢ قد تضمنت تفسيراً تشريعياً لعبارة «مبانى الإسكان الإدارى» يتعين العمل به منذ العمل بالقانون ١٠٧ لسنة ١٩٧٦، وذلك أن التفسير التشريعى هو التفسير الذى يضعه المشرع ليكشف به حقيقة مراده من المعانى التى يحتملها تشريع سابق فيعتبره جزءاً منه يجلو به ما يكتنفه من ذلك الغموض والإبهام بما يتعين معه تطبيق التشريع الأصلى بالمعنى الذى يحدده هذا التفسير- على كافة الوقائع التى حدثت منذ صدور ذلك التشريع ما لم تكن قد صدرت بشأنها أحكام قضائية نهائية =

. . . .

= ولا يعد تفسيراً تشريعياً ذلك الذى يخرج على أحكام نص سابق أو يلغيه أو يعدله بحكم يخالفه أو يستحدث معنى جديداً لم تكن تحتمله عباراته دون أن ينص على سريانه استثناء بأثر رجعى لا ينعطف أثره على الماضى ولا ينطبق على الوقائع السابقة عليه، ولما كانت المادة الثانية من القانون ٢ لسنة ١٩٨٢ الصادر بتعديل بعض أحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والمادة السادسة من القانون ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ قد نصت على أن «يكون الاكتتاب فى سندات الإسكان المنصوص عليها فى المادة (٦) من القانون ١٠٧ لسنة ١٩٧٦.. مقصوراً على مبانى الإسكان الإدارى ومبانى الإسكان الفاخر وذلك مهما بلغت قيمتها ويقصد بالإسكان الإدارى - فى تطبيق هذا الحكم- مبانى المكاتب والمحال التجارية والفنادق والمنشآت السياحية»، وكان مؤدى هذا النص أن المشرع نظم به من جديد الحالات التى يخضع الترخيص ببنائها لشرط الاكتتاب - فاستبعد مبانى الإسكان الاقتصادى والمتوسط وفوق المتوسط من الخضوع لهذا الشرط مهما بلغت قيمتها- بعد أن كانت خاضعة له متى بلغت قيمتها خمسين ألف جنيه فأكثر وأخضع لهذا الشرط مبانى الإسكان الإدارى ومبانى الإسكان الفاخر ولو قلت قيمتها عن النصاب المشار إليه- بعد أن كان خضوعها منوطاً ببلوغ هذا النصاب- كما أخضع لهذا الشرط، وبصرف النظر عن هذا النصاب أيضاً، مبانى المكاتب والمحال التجارية والفنادق والمنشآت السياحية التى اعتبرها فى تطبيق هذا التنظيم الجديد من مبانى الإسكان الإدارى- بعد أن كانت عدا النوع الأول منها غير خاضعة له- ولم تكن تحتملها عبارات النص السابق- وكان هذا التنظيم الجديد لأحوال الاكتتاب من شأنه أن يلغى التنظيم السابق المنصوص عليه فى الفقرة الأولى من المادة السادسة من القانون ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ وذلك تطبيقاً لنص المادة الثانية من القانون المدنى، فإن نص المادة الثانية من القانون ٢ لسنة ١٩٨٢ لا يكون نصاً تفسيرياً لتلك الفقرة التى ألغاها، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وجرى فى قضائه على أن الترخيص ببناء الفندق موضوع الدعوى يخضع لشروط الاكتتاب المنصوص عليه بالمادة سالفة الذكر، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وتأويله بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لمناقشة باقى أوجه الطعن. =

....

= وحيث أن الموضوع صالح للفصل فيه. ولما تقدم يتعين إلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى».

(طعن رقم ١٢٥ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٨٧/١/٢٧)

٢- «المقرر- على ما جرى به قضاء هذه المحكمة- أن النص فى الفقرة الأولى من المادة السادسة من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧٨ وقبل تعديله بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ على أنه «يشترط للترخيص ببناء المبانى السكنية ومبانى الإسكان الإدارى التى تبلغ قيمتها خمسين ألف جنيه فأكثر بدون حساب قيمة الأرض أن يقدم طالب البناء ما يدل على الاكتتاب فى سندات الإسكان بواقع عشرة فى المائة من قيمة المبنى يدل على أن لكل من عبارتى «المبانى السكنية ومبانى الإسكان الإدارى» مدلولاً يختلف عن مدلول العبارة الأخرى، ولما كان البين من نص الفقرة الرابعة من المادة الخامسة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء الذى صدر القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ مرتبطاً به ومكملاً له فى مجاله. ومن نص المادة الرابعة عشر من هذه اللائحة والنماذج الملحقة بها ومن نص المادتين ٤٩، ٥١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الواردتين فى الفصل الأول من الباب الثانى فى شأن هدم المبانى غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع- أن عبارة «المبانى السكنية» تشمل ما عدا ذلك من المبانى الصناعية والتجارية والثقافية والسياحية أو الفنا.ية والرياضية والاجتماعية وغيرها... مما مفاده أن المخازن لا تدخل فى مدلول عبارة المبانى السكنية وكانت تشريعات الإسكان والمبانى المشار إليها قد خلت من تحديد معنى خاصاً لعبارة «مبانى الإسكان الإدارى» وكان المعنى الظاهر لهذه العبارة بذاتها لا يتسع أيضاً لمبانى المخازن، وهو ما أكده منشور وزير الإسكان الصادر بتاريخ ١٩٨٠/٥/١٠ فيما نص عليه من أنه يقصد بالمبانى السكنية ومبانى الإسكان الإدارى فى تطبيق حكم المادة السادسة من القانون ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ المبانى التى تضم وحدات تخصص لغرض السكنى الدائم (شقق سكنية) والوحدات التى تخصص لشغلها بواسطة المكاتب، وتعتبر فى حكمها مبانى الفنادق والمنشآت التجارية والصناعية والمبانى الملحقة بها، لما كان ذلك فإن مبانى المخازن لا تكون داخلة فى مدلول عبارة المبانى السكنية، ومبانى =

. . . .

= الإسكان الإدارى الواردة بنص المادة السادسة المشار إليها، ولا وجه للقول بأن المادة الثانية من القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ تضمنت تفسيراً تشريعياً لعبارة «مبانى الإسكان الإدارى» يتعين العمل به منذ العمل بالقانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦، ذلك أن التفسير التشريعى هو التفسير الذى يضعه المشرع ليكشف به حقيقة مراده من المعانى التى يحتملها تشريع سابق فيعتبره جزءاً منه- يجلو به ما يكتنفه من ذلك الغموض والإبهام بما يتعين معه تطبيق التشريع الأصلى بالمعنى الذى يحدده هذا التفسير على كافة الوقائع التى حدثت منذ صدور ذلك التشريع ما لم تكن قد صدرت بشأنها أحكام قضائية نهائية، ولا يعد تفسيراً تشريعياً ذلك الذى يخرج على أحكام نص سابق أو يلغيه أو يعدله بحكم يخالفه أو يستحدث معنى جديداً لم تكن تحتمله عباراته دون أن ينص على سريانه استثناء بأثر رجعى فلا ينعطف أثره على الماضى ولا ينطبق على الوقائع السابقة، ولما كانت المادة الثانية من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦، والمادة السادسة من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ نصت على أن «يكون الاكتتاب فى سندات الإسكان المنصوص عليها فى المادة ٦ من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ ... مقصوراً على مبانى الإسكان الإدارى ومبانى الإسكان الفاخر، وذلك مهما بلغت قيمتها، ويقصد بالإسكان الإدارى فى تطبيق هذا الحكم مبانى المكاتب والمحال التجارية والفنادق والمنشآت السياحية»، وكان مؤدى هذا النص أن المشرع نظم من جديد الحالات التى يخضع الترخيص ببنائها لشروط الاكتتاب فاستبعد مبانى الإسكان الاقتصادى والمتوسط من الخضوع لهذا الشرط مهما بلغت قيمتها، بعد أن كانت خاضعة له متى بلغت قيمتها خمسين ألف جنيه فأكثر وأخضع لهذا الشرط مبانى الإسكان الإدارى ومبانى الإسكان الفاخر ولو قلت قيمتها عن النصاب المشار إليه بعد أن كان خضوعها منوطاً ببلوغ هذا النصاب، كما أخضع لهذا الشرط وبصرف النظر عن هذا النصاب أيضاً مبانى المكاتب والمحال التجارية والفنادق والمنشآت السياحية التى اعتبرها فى تطبيق هذا التنظيم الجديد من مبانى الإسكان الإدارى، بعد أن كانت عدا النوع الأول منها غير خاضعة له- ولم تكن تحتملها عبارات النص السابق- وكان هذا التنظيم الجديد لأحوال الاكتتاب من شأنه أن يلغى التنظيم السابق المنصوص عليه فى الفقرة الأولى من المادة السادسة من القانون =

. . . .

= رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ ، وذلك تطبيقاً لنص المادة الثانية من القانون المدنى، فإن نص المادة الثانية من القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ لا يكون تفسيراً لتلك الفقرة التى ألغاها، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بأن مبانى المخازن لا تخضع لشروط الاكتتاب المنصوص عليه فى المادة السادسة سالفة البيان، فقد التزم التطبيق القانونى الصحيح».

(طعن رقم ٩٠٧ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٨٨/٤/٢٧)

٣- «وحيث أن هذا النعى فى غير محله، ذلك أن النص فى الفقرة الأولى من المادة السادسة من القانون رقم ١٠٧ سنة ١٩٧٦.المعدل بالقانون رقم ٣٤ سنة ١٩٧٨- وقبل تعديله بالقوانين ٤٣ سنة ١٩٧٩، ٢ لسنة ١٩٨٢، ٣٠ سنة ١٩٨٣- على أنه يشترط للترخيص ببناء المبانى السكنية ومبانى الإسكان الإدارى التى تبلغ قيمتها خمسين ألف جنيه فأكثر بدون حساب قيمة الأرض أن يقدم طالب البناء ما يدل على الاكتتاب فى سندات الإسكان بواقع عشرة فى المائة من قيمة المبنى- يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- على أن لكل من عبارتى «المبانى السكنية ومبانى الإسكان الإدارى» مدلولاً يختلف عن مدلول العبارة الأخرى، ولما كان البين من نص الفقرة الرابعة من المادة الخامسة من اللائحة التنفيذية للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء- الذى صدر القانون ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ مرتبطاً به ومكملاً له فى مجاله- ومن النماذج الملحقة بها، ومن أحكام المادتين ٤٩، ٥١ من القانون ٤٩ سنة ١٩٧٧- الواردتين فى الفصل الأول من الباب الثانى فى شأن هذه المبانى غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع- أن عبارة «المبانى السكنية» تنصرف فى هذا المجال إلى المبانى التى يرخص ببنائها لغرض السكن الدائم من «مبانى الإسكان الاقتصادى والمتوسط والفاخر» وأن عبارة «المبانى غير السكنية» تشمل ما عدا ذلك من المبانى «الصناعية والتجارية والثقافية والسياحية أو الفندقية والرياضية والاجتماعية والدينية والمستشفيات والمدارس والملاهى وغيرها»، مما مفاده أن الفنادق والمحال التجارية والمنشآت السياحية لا تدخل فى مدلول عبارة «المبانى السكنية، وكانت تشريعات الإسكان والمبانى المشار إليها قد خلت من تحديد معنى خاص لعبارة «مبانى الإسكان الإدارى» وكان المعنى الظاهر لهذه العبارة بذاتها لا يتسع أيضاً =

. . . .

= لمبانى الفنادق والمحال التجارية والمنشآت السياحية- وهو ما أكده منشور وزير الإسكان الصادر بتاريخ ١٩٨٠/٥/١٠ فيما نص عليه من أنه «يقصد بالمبانى السكنية ومبانى الإسكان الإدارى» فى تطبيق حكم المادة السادسة من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ المبانى التى تضم وحدات تخصص لغرض السكن الدائم «شقق سكنية» والوحدات التى تخصص لشغلها بواسطة المكاتب، ولا يعتبر فى حكمها مبانى الفنادق والمنشآت التجارية والصناعية والمبانى الملحقة بها. ومن ثم فإن مبانى الفنادق لا تكون داخله فى مبلول عبارة «المبانى السكنية» ومبانى الإسكان الإدارى» الواردة بنص المادة السادسة المشار إليها ولا وجه للقول بأن النص فى المادة الثانية من القانون ٢ لسنة ١٩٨٢ الصادر بتعديل بعض الأحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والمادة السادسة من القانون ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ على أن «يكون الاكتتاب فى سندات الإسكان المنصوص عليها فى المادة ٦ من القانون ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ ... مقصوراً على مبانى الإسكان الإدارى ومبانى الإسكان الفاخر وذلك مهما بلغت قيمتها- ويقصد بالإسكان الإدارى فى تطبيق هذا الحكم- مبانى المكاتب والمحال التجارية والفنادق والمنشآت السياحية» جاء كاشفاً عن قصد المشرع بيان ماهية الإسكان الإدارى الذى أورده نص المادة السادسة من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ وأنه يتسع ليشمل مبانى الفنادق ذلك أن مؤدى هذا النص- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- أن المشرع نظم من جديد الحالات التى يخضع الترخيص ببنائها لشرط الإكتتاب- فاستبعد مبانى الإسكان الاقتصادى والمتوسط وفوق المتوسط من الخضوع لهذا الشرط مهما بلغت قيمتها- بعد أن كانت خاضعة له متى بلغت قيمتها خمسين ألف جنيه فأكثر وأخضع لهذا الشرط مبانى الإسكان الإدارى ومبانى الإسكان الفاخر ولو قلت قيمتها عن النصاب المشار إليه- بعد أن كان خضوعها منوطاً ببلوغ هذا النصاب- كما أخضع لهذا الشرط، وبصرف النظر عن هذا النصاب أيضاً، مبانى المكاتب والمحال التجارية والفنادق والمنشآت السياحية التى اعتبرها فى تطبيق التنظيم الجديد من مبانى الإسكان الإدارى- عدا النوع الأول منها غير خاضعه له وهو ما لم تكن تحتملها عبارات النص السابق وإذ وافق قضاء الحكم =

وقد أفتت الجمعية العمومية لقسمي الفتوي والتشريع بمجلس الدولة بأن عبارة المحال التجارية سالفة الذكر تنصرف إلي الحوانيت وما ماثلها من أماكن. ويخرج عن مدلولها المصانع إذ جاء بفتواها رقم ٩٤ جلسة ١٩٨٥/١/٩ (ملف رقم ١٠٠/٢/٧) بأن:

«القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى معدلاً بالقانونين رقمى ٢ لسنة ١٩٨٢ و٣٠ لسنة ١٩٨٣- المشرع فى سبيل تمويل إقامة المساكن الاقتصادية ومدها بالمرافق أنشأ صندوقاً لهذا الغرض جعل من موارده حصيلة الاكتتاب فى سندات الإسكان - المشرع فى القانون رقم ٨٢ لسنة ١٩٨٣ قصر الالتزام بالاكتتاب فى هذه السندات على مبانى الإسكان الإدارى ومبانى الإسكان الفاخر. المقصود بالإسكان الإدارى مبانى المكاتب والمحال التجارية والفنادق والمنشآت السياحية- مدلول المحل التجارى أنه نوع من الإسكان الإدارى كالمكاتب والفنادق والمنشآت السياحية وليس بالمعنى المعروف فى القانون التجارى- أساس ذلك: نص المادة ٦ من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ يتصل بتحديد نوعية مكان هو عقار وإدراجه تحت مدلول الإسكان الإدارى ويختلف عن مدلول المحل التجارى فى القانون التجارى بوصفه منقول معنوى يشمل مجموعة من الحقوق والالتزامات وقد لا يكون للمكان أهمية فى تحديد عناصر المحل- يجب اللجوء فى تحديد مدلول عبارة المحل التجارى إلى المبنى وهو الإسكان الإدارى بالمقارنة بالإسكان غير الإدارى الذى يقوم أساساً على السكن

= المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدعوى فإنه يكون قد التزم صحيح القانون ويضحى النعى على غير أساس».

(طعن رقم ٦٠٤ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٣/٦/٦)

(ذات المبدأ طعن رقم ١٤٠٣ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٣/٣/٣١)

بمعناه العام- نتيجة ذلك: عبارة المحل التجارى تنصرف إلى الحوانيت وما ماثلها من أماكن- خروج المصانع من هذا المدلول- الأثر المترتب على ذلك: لا يخضع طالبو الترخيص ببناء المصانع لشرط الاكتتاب فى سندات الاسكان المنصوص عليها فى المادة ٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦- تطبيق»[١].

وقد تغيا الشارع من قصر الاكتتاب على هذه المبانى الحيلولة دون ارتفاع تكاليف الإسكان الاقتصادى والمتوسط وما يتبع ذلك من زيادة الإيجار أو قسط التمليك[٢].

٣- أنه منذ العمل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ أصبح الاكتتاب فى سندات الإسكان قاصراً على مبانى الإسكان الفاخر أياً كانت قيمته أو الإسكان الإدارى المتعلق بإنشاء مكاتب أو محال تجارية والذى تجاوز قيمته خمسين ألف جنيه.

٤- أنه لما كان اشتراط الاكتتاب فى سندات الإسكان لا يسرى إلا على مبانى الإسكان الإدارى ومبانى الإسكان الفاخر، فإنه لا يسرى على المبانى

---

(١) من موجز الفتاوى الذى أعده المكتب الفنى بمجلس الدولة.

(٢) تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب عن مشروع القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢- وقد قرر السيد مقرر اللجنة المشتركة أمام مجلس الشعب عند مناقشة القانون الأخير أنه:

«.. وقد وضحت اليوم فى التعديل الذى نحن بصدد مناقشته الآن، بحيث يصبح الإسكان الاقتصادى والمتوسط، ومهما بلغت قيمته يعفى تماماً من سندات الإسكان وهذا لا يزيد تكاليف الإسكان. أما بالنسبة للإسكان الفاخر والسياحى والإدارى فأغلب الظن أنها تجارية وتجلب ربحاً فلن يضايقها فى شيء أن تدفع حصتها السنوية من سندات الإسكان... إلخ».

(مضبطة مجلس الشعب الجلسة ٢٠ بتاريخ ٢ يناير سنة ١٩٨٢ ص٣٢)

التى تعد دوراً للعبادة كالمساجد والكنائس والمعابد . ولا تلك التى تعد دوراً للتعليم كالمدارس والمعاهد والجامعات الخاصة، ولا تلك التى تعد للعلاج كالمستشفيات الخاصة ولا تلك التى تعد لأغراض أخرى كالنوادى الخاصة والمسارح الخاصة ودور الخيالة.(١)

٥- أن هذا الاشتراط لا يسرى على مبانى الإسكان الإدارى ومبانى الإسكان الفاخر، التى تقيمها الحكومة ووحدات الإدارة المحلية والهيئات العامة والجمعيات التعاونية لبناء المساكن، ولكنه يسرى على هيئات وشركات القطاع العام، وأفراد وشركات القطاع الخاص وكذا المبانى التى تقيمها الشركات الخاضعة لأحكام القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ بإصدار قانون الاستثمار باعتبارها من شركات القطاع الخاص.

ولا تحسب قيمة هذه السندات ضمن تكاليف المبنى التى تقدر على أساسها قيمته الإيجارية لأن هذه السندات تدر عائداً كفائدة لقيمتها.

(أنظر البند التالى) .

٦- أنه منذ العمل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ألغى نهائياً شرط الاكتتاب فى سندات الإسكان.

١٠١- المقصود بسندات الإسكان:

نصت على هذه السندات المادة الرابعة من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ . بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى المعدلة بالقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧٨ فجرت على أن:

«يؤذن لوزير المالية أن يصدر على دفعات سندات على الخزانة العامة تسمى سندات الإسكان، تكون مدتها عشرين سنة من تاريخ الإصدار، وتحدد فئاتها

---

(١) العطار ص٢٠.

وشروط إصدارها وفائدتها بقرار من وزير المالية، على أن يكون تحديد الفائدة وفقاً لسعر الفائدة السائدة محلياً.

ويجوز استهلاك السندات كلها أو بعضها بعد خمس سنوات من تاريخ الإصدار كما يجوز استهلاكها جزئياً بعد هذه المدة بطريقة الاقتراع بجلسة علنية، ويكون الاستهلاك الكلى أو الجزئى بالقيمة الاسمية للسندات.

وتكون السندات لحاملها وقابلة للتداول فى التاريخ الذى يحدده وزير المالية بقرار منه على ألا يجاوز ثلاث سنوات من تاريخ إصدارها.

وتعفى هذه السندات وإيراداتها وفوائدها من جميع الضرائب عدا ضريبة التركات ورسم الأيلولة،[1] وتقبل بقيمتها الاسمية للوفاء بضريبة التركات ورسم الأيلولة إذا كانت من عناصر التركة».

وتعتبر حصيلة هذه السندات أحد موارد صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى (م٣/٢ من القانون ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ معدلة بالقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧٨).

والصندوق المذكور يتولى تمويل وإقامة المساكن الاقتصادية ومدها بالمرافق اللازمة لها. (م١ من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٤٦ معدلة بالقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧٨).

وقد أحالت المادة التاسعة من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ فى تحديد مواصفات ومعايير المسكن الاقتصادى على اللائحة التنفيذية للقانون التى يصدرها وزير الإسكان والتعمير بالاتفاق مع الوزير المختص بالحكم المحلى.

---

(١) ألغيت الضريبة والرسم الآن.

وقد صدرت هذه اللائحة بالقرار الوزارى رقم ٤٦٦ لسنة ١٩٧٦ (الملغاة) وأوردت المواد ١٤ ، ١٥ ، ١٦ منها مواصفات ومعايير المسكن الاقتصادى. ثم وردت هذه المواصفات باللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

وقد نصت المادة ٢/٣٦ من القرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية (المستبدلة بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٨١) على أن ينشأ بالمحافظة حساب خاص لتمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى على مستوى المحافظة تكون موارده من ٢٠٠٠ - حصيلة الاكتتاب فى سندات الإسكان المشار إليها فى المواد ٤ و٥ و٦ من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق مشروعات الإسكان الاقتصادى.

١٠٢- *النطاق الزمنى لسريان أحكام المادة:*

الأحكام الواردة بالمادة مستحدثة بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، ومن ثم لا تسرى على الأعمال السابق الترخيص أو البدء فى تنفيذها قبل تاريخ العمل بأحكام القانون المذكور.

وعلى هذا كانت تنص المادة المذكورة فى فقرتها الأخيرة صراحة قبل تعديلها بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ .

ويراعى أيضاً أن التعديلات التى أدخلتها القوانين ٢ لسنة ١٩٨٢ ، ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، ٢٥ لسنة ١٩٩٢ ، ١٠١ لسنة ١٩٩٦ على هذه المادة لا تسرى إلا على الأعمال التى يرخص بها أو يبدأ فى تنفيذها بعد العمل بكل منها.

١٠٣- عقوبة مخالفة احكام المادة:

يعاقب على مخالفة أحكام المادة بالعقوبة المنصوص عليها فى المادة ١/٢٢ من القانون (مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦) وهى الحبس وغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين. مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر.

ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة (م٢٤ مكرراً مضافة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦).

والجريمة جنحة.

مادة (٩)

إذا مضت ثلاث سنوات على منح الترخيص دون أن يشرع المالك أو من يمثله في تنفيذ الأعمال المرخص بها، وجب عليه تجديد الترخيص ويكون التجديد لمدة سنة واحدة تبدأ من انقضاء الثلاث السنوات، ويتبع فى تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التى تبينها اللائحة التنفيذية.

وفى تطبيق حكم هذه المادة لا يعتبر شروعاً فى التنفيذ إتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات(١).

الشــرح

١٠٤- تجديد الترخيص:

أوجبت المادة على المالك أو من يمثله قانوناً تجديد الترخيص إذا مضت مدة ثلاث سنوات من تاريخ منحه إياه دون أن يشرع فى تنفيذ الأعمال المرخص بها. وتحسب هذه المدة طبقاً للتقويم الميلادى.

وكانت المدة قبل تعديل المادة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ سنة واحدة.

والنص يفترض وجود ترخيص صادر من الجهة الإدارية المختصة، أما إذا كان هذا الترخيص قد ألغى فإنه لا محل لتطبيق النص.(٢)

وأوضحت المادة أن إتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات لا يعتبر شروعاً فى البناء فى تطبيق حكمها.

ويكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من انقضاء السنوات الثلاث، ومعنى هذا أنه لا يجوز تكرار تجديد الترخيص.

(١) الفقرة الأولى مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

(٢) أنظر فى إلغاء الترخيص الحكمين المنشورين ببند (١٠٧).

وقد حسم المشرع بذلك ما ثار من خلاف فى ظل القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ (الملغى) فى احتساب بدء التجديد وجواز تكراره، إذ كانت المادة الرابعة من القانون الأخير المقابلة للنص الحالى تجرى على أن: «إذا مضى أكثر من سنة واحدة على منح الترخيص دون أن يشرع صاحب الشأن فى تنفيذ الأعمال المرخص بها وجب عليه تجديد الترخيص ويتبع فى تقديم طلب التجديد والبت فيه أحكام المادة الثانية.

ولا يعتبر إتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات شروعاً فى أعمال البناء بالمعنى المقصود فى هذه المادة».

وقد قضت محكمة النقض (الدائرة المدنية) بصدد القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن تنظيم البناء (الملغى) بأن:

«مؤدى نص المادة الرابعة من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن تنظيم البناء أنه متى شرع صاحب الشأن فى خلال سنة من تاريخ منح الترخيص فى أعمال البناء التالية لأعمال الحفر، فإن الترخيص لا يسقط ويظل سارى المفعول دون حاجة إلى تجديده».

(طعن رقم ٥٨٣ لسنة ٣٥ق جلسة ١٩٧٠/٣/١٧)

كما أفتت إدارة الفتوى لوزارة التعمير والإسكان بتاريخ ١٩٨٤/٧/١٥ (ملف رقم ٧٦٤/٦/٣٨)

«بوجوب تجديد الترخيص الذى مضى على صدوره أكثر من سنة».

١٠٥- إجراءات تجديد الترخيص:

نصت المادة على أن يتبع فى تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التى تبينها اللائحة التنفيذية.

والنص الحالى يفضل نص المادة الرابعة من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ (الملغى) التى كانت توجب اتباع الأحكام المقررة فى شأن الطلبات الجديدة، لأن الفرض أن ترخيصاً سبق منحه يجرى تجديده ومن المتصور أن تكون إجراءات التجديد أخف من إجراءات الترخيص الجديد خاصة وأنه قد سبق التقدم بكل المرفقات عند طلب الترخيص المطلوب تجديده[١] .

وقد نصت الفقرة الأولى من المادة ٢٤ من اللائحة التنفيذية الجديدة على إجراءات التجديد، فأوجبت تقديم طلب بتجديد الترخيص على النموذج المرافق للائحة[٢] مرفقاً به الترخيص السابق منحه والرسومات المعتمدة للتأشير عليها بما يفيد التجديد فى حالة الموافقة دون مقابل. ومفاد ما جاء باللائحة أن الجهة الإدارية ليست ملزمة بتجديد الترخيص.

١٠٦- عقوبة مخالفة المادة:

لا عقوبة على مجرد انقضاء مدة الترخيص دون تجديده.

وإنما يعاقب على الشروع فى تنفيذ الأعمال المرخص بها إذا انقضت مدة الترخيص دون تجديده. وهذه العقوبة توقع على المالك.

والعقوبة هى الحبس وغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين.

وذلك مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر (م٢٢/١ مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦).

ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة.

(م٢٤ مكررا مضافة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦).

---

(١) المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦.

(٢) لم ينشر النموذج باللائحة.

مادة (١٠)

يكون طالب الترخيص مسئولاً عما يقدمه من بيانات متعلقة بملكية الأرض المبينة فى طلب الترخيص.

وفى جميع الأحوال لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بهذه الأرض.

الشـــرح

١٠٧- مسئولية طالب الترخيص عما يقدمه من بيانات متعلقة بالأرض:

نصت المادة على أن يكون طالب الترخيص مسئولاً عما يقدمه من بيانات متعلقة بملكية الأرض المبينة فى طلب الترخيص. وفى جميع الأحوال لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بهذه الأرض.

ويبقى دائماً لكل صاحب حق رغم صدور الترخيص أن يلتمس من الوسائل والإجراءات القانونية لدى جهة الاختصاص ما يؤكد حقه ويذود عنه.

ولم يكن القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ (الملغى) والقانون الحالى قبل تعديله بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ يشترط تقديم طلب الترخيص من المالك غير أن هذا لم يخل بحق جهة الإدارة فى رفض الترخيص ابتداء أو إلغاء ترخيص سابق إذا ما ثبت لها أن طالب الترخيص أو صاحبه يتجرد من حق البناء على الأرض، ويرجح عليه حق آخر أولى بالرعاية والتفضيل وأحق منه بالترخيص.

وفى هذا قضت المحكمة الإدارية العليا بأن:

١ - «من حيث أن الثابت فيما تقدم أن القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى - وخلافاً لما كان يقضى به القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ من قبل - لا يستلزم فى طلب رخصة البناء أن يكون موقعاً عليه من مالك الأرض التى ينصب عليها الطلب وذلك ضنا بالوقت الذى يبذل فى إثبات الملكية مادام أن الترخيص يصرف تحت مسئولية مقدمه ولا يمس بحال حقوق ذوى الشأن المتعلقة بالأرض، ونظراً لأن الترخيص فى حقيقته انما يستهدف أصلاً مطابقة مشروع البناء وتصميمه لأحكام واشتراطات تنظيم المبانى ومخططات المدن وما يقترن بذلك من الأصول والقواعد الفنية ولا ينال من حقوق ذوى الشأن المتعلقة بالملكية والتى لم يشرع الترخيص لإثباتها، أن يبقى دوماً لكل صاحب حق رغم صدور الترخيص أن يلتمس من الوسائل والإجراءات القانونية لدى جهات الاختصاص ما يؤكد به حقه يذود عنه، ومن ثم فلا مدعاة إلى أن تستغرق جهة الترخيص فى تحرى أسباب الملكية ومستنداتها من كل طالب على نحو تستطيل معه إجراءات الفحص فى كل حالة ويستعصى إصدار الترخيص بالسرعة المتطلبة.

لئن كان ذلك كذلك إلا أن هذه القاعدة والتى صدر القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى إطار منها، إنما يعمل بها على إطلاقها مادام أن طلب الترخيص لا تعتوره شكوك ظاهرة أو منازعات حادة تنفى عن طالبه وجه الأحقية فى الاستحواز عليه والاستئثار به من دون صاحب حق آخر أولى منه. إذ يعلو فى هذه الحالة أصل لامرية فيه يفرض على جهة الترخيص تغليب صاحب الحق وحجب الترخيص عمن يثبت تجرده من حق البناء على الأرض الذى يصدر الترخيص طبقاً له وتنظيماً لمتطلباته - وعليه فليس من شأن تلك القاعدة غل يد جهة الإدارة عن رفض الترخيص ابتداء أو إلغاء ترخيص

سابق إذا ما ثبت لها أن طالب الترخيص أو صاحبه يتجرد من حق البناء على الأرض، ويرجح عليه حق آخر أولى بالرعاية والتفضيل وأحق منه بالترخيص.

ومن حيث أن الثابت من واقعات المنازعة أن المطعون ضدهما صدر لهما ترخيص المبانى رقم ٢١٢ لسنة ١٩٧٤ مصر الجديدة ببناء عمارة على قطعة أرض تحقق لهما شراؤها من إحدى شركات القطاع العام- شركة الشرق للتأمين- بعقد ابتدائى مؤرخ فى ١٩ من ديسمبر سنة ١٩٧٢ ، وأن الشركة سبق لها شراء هذه الأرض من ذى قبل من الحراسة العامة حيث كانت ملكية الأرض عائدة أصلاً إلى السيدة.. التى فرضت عليها الحراسة بمقتضى الأمر رقم ٢٢١ لسنة ١٩٦٣ الصادر فى ٧ من مارس سنة ١٩٦٣ ، لما كان ذلك وكان الظاهر من الأمر أن المطعون ضدهما يملكان على مقتضى ما تقدم حق البناء على هذه الأرض بمقتضى سند صادر من إحدى شركات القطاع العام، وأن اعتراض السيدة.. أمام جهة الترخيص بعد إصداره- لا ينقض هذا السند إذ يبقى عقد البيع برغم الاعتراض قائماً بأركانه ولم يتقرر بعد فسخه أو إبطاله ومن ثم ما كان يسوغ لجهة الإدارة أن تبادر إلى إلغاء ترخيص البناء الذى سبق لها إصداره بذريعة من هذا الاعتراض طالما أن عقد ملكية المدعيين للأرض مثار المنازعة قائم ولم يصدر بإبطاله حكم من القضاء المدنى صاحب الولاية وبالتالى لم يرسخ للمعترضه حق ثابت يناقض هذا الترخيص ويستوجب نقضه- وإنما يبقى أن الترخيص لا يمس حقوق ذوى الشأن المتعلقة بالأرض ولا يرتب أية مسئولية على الجهة الإدارية التى نأى بها المشرع عن أن توغل فى تقصى أسباب الملكية وتنصب نفسها قاضياً بين المتنازعين وإنما لكل منازع أن يلج سبيل القضاء المدنى فى إثبات وجه ملكيته والذود عنه على النحو الذى يراه... الخ».

(طعن رقم ٢٢٣ لسنة ٢٣ق جلسة ١٩٧٨/١/١٤)

٢- «ومن حيث أن المادة (١٠) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء تنص على أن يكون طالب الترخيص مسئولاً عما يقدمه من بيانات متعلقة بملكية الأرض المبينة فى طلب الترخيص. وفى جميع الأحوال لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بهذه الأرض. ومفاد حكم هذه المادة أن الترخيص يصرف تحت مسئولية طالبه لا يمس بحال حقوق ذوى الشأن المتعلقة بالأرض محل الترخيص ولئن كان ذلك، إلا أنه لا يكون من شأن حكم المادة (١٠) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليها غل يد جهة الإدارة عن رفض الترخيص ابتداء أو إلغاء ترخيص سابق إذا ما ثبت لها أن طالب الترخيص أو صاحبه ليس له الحق البناء، وقد سبق لهذه المحكمة أن قضت بأن الترخيص وإن كان فى حقيقته إنما يستهدف أصلاً مطابقة مشروع البناء وتصميمه لأحكام واشتراطات تنظيم المبانى وتخطيط المدن وما يقترن بذلك من الأصول والقواعد الفنية إلا أن ثمة أصل لا شبهة فيه يفرض على جهة الترخيص تغليب مصلحة صاحب الحق وحجب الترخيص عمن يثبت تجرده من حق البناء على الأرض التى يصدر الترخيص طبقاً له وتنظيماً لمتطلباته (حكم المحكمة الإدارية العليا الصادر بجلسة ١٩٧٨/١/١٤ فى الطعن رقم ٢٢٣ لسنة ٢٣ القضائية) فإذا كان ذلك وكان الثابت فى خصوصية المنازعة الماثلة أن المطعون ضده فى الطعن الماثل قد حصل فى مواجهة المرخص له بالبناء على حكم من محكمة جنوب القاهرة الابتدائية فى الدعوى رقم ٦٩٦ لسنة ٨٠ مدنى كلى إيجارات بوقف أعمال البناء ومنع تعرض المرخص له وغيره فى انتفاعه بكامل أرض وبناء الفيلا المؤجرة له تأسيساً على التزام المرخص له، كأحد مؤجرى الفيلا، بضمان عدم التعرض للمستأجر (المطعون ضده بالطعن الماثل) سواء كان التعرض مادياً أو قانونياً بالتطبيق لحكم المادتين ٥٧١ من القانون المدنى و٢٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تنظيم

العلاقة الايجارية وقد أصبح ذلك الحكم نهائياً بعدم استئنافه حسبما تفيد الشهادة الصادرة من قلم الجدول بمحكمة استئناف القاهرة بتاريخ ١٩٨٠/٦/١٣ (المستند رقم ٤ من حافظة مستندات المطعون ضده المقدمة للمحكمة الإدارية العليا بجلسة ١٩٨٦/١٢/١) فإن مفاد ذلك الكشف عن عدم أحقية الترخيص قائماً اعتداء على حق مقرر للمطعون ضده فى الانتفاع بكامل أرض وبناء العقار المؤجر له، مما يتعين معه إلغاء الترخيص الذى سبق منه عن ثبت تجرده من حق البناء على الأرض يصدر استناداً للحق فى البناء وتنظيماً لمتطلباته على ما سبق البيان. فإذا كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى إلغاء الترخيص فإنه يكون صحيحاً فيما انتهى إليه مما تكتفى معه هذه المحكمة بإن تحل ما أوردته من أسباب محل الأسباب التى أقام عليها الحكم المطعون فيه قضاءه. وإذا كان من يخسر الدعوى يلزم مصروفاتها إعمالاً لحكم المادة ١٨٤ من قانون المرافعات».

(طعن رقم ١٨٥٢ لسنة ٢٩ق جلسة ١٩٨٧/٥/١٦)

وأغفلت المادة النص على ما كانت تقضى به المادة الخامسة من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ الملغى من عدم مسئولية الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عن تنفيذ الأعمال موضوع الترخيص، ذلك الحكم الذى تقضى به القواعد العامة من عدم مسئولية الإدارة عن تنفيذ التراخيص التى تصدرها، ولم يكن العدول عنه- كما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون - بقصد التوصل إلى عكسه وإنما كان لأن (المشروع) قد نظم أحكام المسئولية عن التنفيذ، مما يصبح معه إيراد مثل هذا النص لا جدوى فيه.

مـادة (١١)

يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقاً للأصول الفنية وطبقاً للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها، وأن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية المقررة.

ولا يجوز إدخال أى تعديل أو تغيير جوهرى فى الرسومات المعتمدة، إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم. أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ فيكتفى فى شأنها بإثبات الجهة المذكورة لها على أصول الرسومات المعتمدة وصورها، وذلك كله وفقاً للأحكام والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية.

ويجب الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التى يجرى تنفيذها عليها.

الشـــرح

١٠٨- كيفية تنفيذ البناء:

أوجبت المادة أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقاً للأصول الفنية وطبقاً للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها (راجع فى التفصيل شرح المادة الرابعة).

كما أوجبت أن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية المقررة، وهذا الحكم مستحدث وليس له نظير فى القانون الملغى وقد قصد به سد الطريق أمام فئة من المغامرين دأبت على الغش فى المواد مما عرض الأموال والأرواح للخطر المحقق[(١)].

---

(١) المذكرة الإيضاحية للقانون.

وهذه المادة تخاطب القائم بالتنفيذ أياً كانت صفته مالكاً أو مقاولاً أو مهندساً أو غير ذلك.

وكان قد صدر القرار بقانون رقم ٦ لسنة ١٩٦٤ فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء، وتضمن بعض الأسس التى يجب اتباعها فى بعض المبانى ونعرض له فى البند التالى.

١٠٩- أحكام القرار بقانون رقم ٦ لسنة ١٩٦٤ فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء[١]:

١- تصمم وتنفذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء طبقاً لأسس التصميم والمواصفات الفنية للمواد المستعملة فيها والطرق الواجب اتباعها فى تنفيذها والتى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على رأى اللجنة المنصوص عليها فى المادة (٢) (م١).

٢- تتولى دراسة واقتراح أسس التصميم وشروط التنفيذ للأعمال الإنشائية وأعمال البناء لجنة تشكل من:

وكيل وزير الإسكان والمرافق المختص. (رئيساً)

ممثل لوزارة الإسكان والمرافق

ممثل لوزارة الأشغال يختاره وزيرها.

ممثل لوزارة الصناعة يختاره وزيرها.

ممثل لوزارة التربية والتعليم يختاره وزيرها.

ممثل لإدارة المشروعات بوزارة الحربية يختاره وزيرها.

مدير معهد أبحاث البناء.

---

(١) الجريدة الرسمية فى ٦ يناير سنة ١٩٦٤- العدد ٥.

مدير المؤسسة المصرية العامة للأبنية.

ممثلين لمؤسسات صناعة البناء يختارهما وزير الصناعة.

ستة من أعضاء هيئة التدريس بكليات الهندسة يختارهم وزير التعليم العالى.

ستة من المهتمين بأعمال الإنشاء والبناء يختارهم وزير الإسكان والمرافق.

(أعضـاء)

ويكون ممثل وزارة الإسكان والمرافق مقرراً للجنة.

وللجنة أن تستعين فى أعمالها بمعاهد الأبحاث والهيئات العلمية والهيئة العامة المعنية ببحث ودراسة وتنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء.

وتجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها ولا يكون اجتماعها صحيحاً إلا بحضور أكثر من نصف الأعضاء، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس وتكون قرارات هذه اللجنة ملزمة للجهات المختصة.

وتثبت إجتماعات اللجنة وتدون ملخص المناقشات التى تدور فيها ونصوص القرارات التى تصدر منها فى محضر يوقعه رئيس اللجنة، وتعرض محاضر الجلسات وقرارات اللجنة على وزير الإسكان والمرافق خلال أسبوعين من تاريخ صدورها للتصديق عليها وإصدارها.

ويمنح أعضاء اللجنة ممثلى مؤسسات صناعات البناء وأعضاء هيئة التدريس بكليات الهندسة والمهتمين بأعمال الإنشاء والبناء، دون غيرهم، بدل حضور قدره عشرة جنيهات عن كل جلسة وبحد أقصى قدره مائتا جنيه سنوياً (م٢).

٣- تقيد القرارات الصادرة من وزير الإسكان والمرافق وفقاً لأحكام المادة (١) فور صدورها فى سجل يعد لذلك، وتنشر فى الجريدة الرسمية، وتعتبر نافذة بعد مرور ستة أشهر من تاريخ نشرها (م٣).

٤- يجب على الوزارات والمصالح والهيئات والمؤسسات العامة والشركات التابعة لها والمجالس المحلية أن تصمم وتنفذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء التى تقوم أو تكلف أو تتعاقد على القيام بها وفق أسس التصميم وشروط التنفيذ المحددة فى قرارات وزير الإسكان والمرافق الصادرة وفقاً للمادة (١).

ويجوز بقرار من وزير الإسكان والمرافق فى حالة الضرورة إعفاء الجهات المذكورة من بعض الأسس والشروط. وتستمر الجهات المذكورة فى تنفيذ الأعمال التى تم التعاقد عليها أو بدىء فى تنفيذها قبل نفاذ القرارات المشار إليها فى المادة (١) وذلك وفق أسس التصميم وشروط التنفيذ التى أعدت بموجبها (م٤).

٥- لا تسرى أحكام هذا القانون على منشآت ومبانى القوات المسلحة (م٥).

٦- يجوز بقرار من وزير الإسكان والمرافق، بناء على طلب من إحدى الجهات المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة (٤)، وبعد موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة (٢)، وضع أو تعديل أسس التصميم وشروط التنفيذ بالنسبة لعمل معين من الأعمال الإنشائية أو أعمال البناء (م٦).

٧- يجوز بقرار من وزير الإسكان والمرافق، بعد أخذ رأى اللجنة المنصوص عليها فى المادة (٢)، إلزام أية جهة أخرى غير الجهات المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة (٤) باتباع أسس التصميم وشروط التنفيذ المحددة فى القرارات التى تصدر وفقاً لأحكام المادة (١).

ويعتبر هذا القرار نافذاً بعد مرور ستة أشهر من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية (م٧).

٨- إذا وقعت مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له توقف الأعمال موضوع المخالفة بالطريق الإدارى، ويصدر بالوقف قرار من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يبلغ إلى المخالف إدارياً.

ويبلغ قرار الوقف خلال أسبوع من تاريخ صدوره إلى لجنة تشكل بقرار من وزير الإسكان والمرافق تختص بتقرير هدم أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة، كما لها أن تأذن باستئناف الأعمال بعد تصحيحها، ويصدر قرارها خلال أسبوعين من تاريخ إبلاغها بقرار الوقف، ويكون قرار اللجنة فى هذا الشأن نهائياً.

ويعلن قرار اللجنة إلى ذوى الشأن بالطريق الإدارى، وفى حالة امتناعهم عن تنفيذ القرار الصادر بالهدم أو تصحيح الأعمال، تقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بتنفيذه على نفقتهم وتحصل التكاليف إدارياً (م٨).

٩- يعاقب كل من يخالف أحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له بغرامة لا تقل عن خمسين جنيهاً ولا تزيد على مائتى جنيه، ويجب الحكم فضلاً عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فيما لم يصدر فى شأنه قرار من اللجنة المنصوص عليها فى المادة (٨) (م٩).

١٠- يجوز لوزير الإسكان والمرافق خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون فيما لم يصدر فى شأنه قرار من وزير الإسكان والمرافق طبقاً للمادة (١) أن يحظر على الجهات المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة (٤) أو يفرض عليها استعمال مواد بناء أو اتباع أسس تصميم وشروط تنفيذ معينة فى الأعمال الإنشائية أو أعمال البناء التى تقوم

بها أو تكلف أو تتعاقد على تنفيذها، ويكون قرار الوزير في هذا الشأن نافذاً بعد إبلاغه إليها بشهر واحد.

١١ - ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره، ويصدر وزير الإسكان والمرافق القرارات اللازمة لتنفيذه (م١١).

وقد صدر تنفيذاً لهذا القرار بقانون القرارات الوزارية الآتية:

١- قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ١٠٩٣ لسنة ١٩٦٩ بتحديد أسس تصميم وشروط تنفيذ الأساسات الخازوقية.

٢- قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ١٠٩٤ لسنة ١٩٦٩ بتحديد أسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد الكهربائية في المباني[١].

٣- قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ١٠٩٥ لسنة ١٩٦٩ بتحديد أسس تصميم وشروط تنفيذ أعمال الخرسانة المسلحة في المباني.

٤- قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ١٠٩٦ لسنة ١٩٦٩ بتحديد أسس تصميم وشروط تنفيذ التوصيلات والتركيبات الكهربائية في المباني.

٥- قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ١٠٩٧ لسنة ١٩٦٩ بتحديد أسس وشروط استكشاف الموقع وتحديد خواص التربة واختباراتها.

٦- قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ١٠٩٨ لسنة ١٩٦٩ بتحديد أسس وشروط تحديد إجهادات التحميل المسموح بها في حالة الأساسات العادية.

---

(١) يلاحظ ما جاء بالقانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ في شأن المصاعد الكهربائية ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري ٢٤١ لسنة ١٩٧٥.

٧- قرار وزير الإسكان والتشييد رقم ٩٣ لسنة ١٩٧٣ بتحديد أسس تصميم وشروط تنفيذ أعمال المبانى بالطوب.

٨- قرار وزير الإسكان والتشييد رقم ٩٤ لسنة ١٩٧٣ بتحديد أسس تصميم وشروط تنفيذ المنشآت والكبارى المعدنية.

٩- قرار وزير الإسكان والتشييد رقم ٩٥ لسنة ١٩٧٣ بتحديد أسس تصميم وشروط تنفيذ تنفيذ أعمال دمك التربة للجسور.

١٠- قرار وزير الإسكان والتشييد رقم ٩٦ لسنة ١٩٧٣ بتحديد أسس تصميم وشروط أعمال البياض.

١١- قرار وزير الإسكان والتشييد رقم ٢٠٢ لسنة ١٩٧٣ بتحديد أسس تصميم وتنفيذ أعمال الخراسانات العادية (غير المسلحة) ومون البلاط ولصقه ومون المبانى وبشأن تصميم وتنفيذ أعمال الخرسانات المسلحة للمبانى السكنية.

١١٠- تعديل أو تغيير الرسومات المعتمدة:

حظرت المادة إدخال أى تعديل أو تغيير جوهرى فى الرسومات المعتمدة، إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

والتعديل أو التغيير الجوهرى هو الذى يمس الناحية المعمارية أو الإنشائية أو يؤثر فى جوهر التصميم أو يغير من أوجه الاستعمال (م٢٢- رابعاً من اللائحة التنفيذية).

وقد أوجبت المادة المذكورة أن يقدم طلب الترخيص فى إدخال التعديل أو التغيير الجوهرى فى الرسومات المعتمدة موقعاً عليه من

الطـالب ومـرفـقـاً بـه رسـم من ثـلاث صـور لتـفـاصـيل الأجـزاء المطـلوب تعـديلهـا معـمـارياً وإنشـائياً بمقيـاس رسـم لا يقـل عـن ١ : ٥٠ معـتـمـداً من المهـندس المعـمـارى أو الإنشـائى المصـمم حـسب الأحـوال.

أمـا التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظـروف التنفـيذ مثل انحـراف مـواضع الفـتـحـات واختـلاف أبعـاد بعض مـرافق البنـاء وترحـيل بعض الحـوائط فيكتفى فى شـأنها بتقـديم أصـول الرسـومات المعـتمـدة إلى الجـهـة المختصـة بشئون التنظـيم لإثبات التعـديل عليها (م٢٢/ رابعاً من اللائحـة التنـفـيـذية). وهذه التعديلات- كما ذهـبت المذكرة الإيضاحية للقـانون- هـى الـتى لا تؤثـر على جوهر التصـميم أو تخل بالاشتراطات المقـررة.

١١١- الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة:

أوجبت الفـقـرة الأخيرة من المادة الاحـتـفـاظ بصـورة من التـرخـيص والرسـومات المعتمـدة فى مواقـع التنفـيذ لمطـابقـة الأعمـال التى يجـرى تنفيذها عليها.

وهو حكم لم يرد النص عليها فى القانون الملغى. وقد تغيا الشارع من ذلك إحكام الرقابة على تنفيذ الأعمال التى يجرى تنفيذها وتسهيل مهمة المهندسين القـائمين بأعمـال التنظيم بوحدات الإدارة المحلية وغيرهم من المهندسين مما يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص ويكون لهم صفة الضبطية القضائية فى إثبات ما يقع من مخالفات واتخاذ الإجراءات المقررة فى شأنها.

(أنظر شرح المادة ١٤).

عقوبة مخالفة المادة وارتكاب بعض الجرائم المنصوص عليها فى المادة ٢٢ مكررا[(١)]:

١١٢- (أ)- عقوبة إقامة أعمال دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا فى تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ[(٢)] أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها، أو الغش فى استخدام مواد البناء، أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة:

١- العقوبة المنصوص عليها بالمادتين ٢٢ مكررا، ٢٢ مكررا (١) من القانون:

تعاقب المادة ٢٢ مكررا فقرة أولى من القانون (المستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦) على هذه الجريمة بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين.

أى أن الحكم بالحبس جوازى وحدة الأقصى ثلاث سنوات وحده الأدنى ستة أشهر.

ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة (م٢٤ مكررا مضافة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦).

ويحكم بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له

---

(١) أوردنا هنا عقوبة هذه الجرائم لوجود شيء من الارتباط ولمقتضيات التنسيق.

(٢) وتعاقب المادة أيضاً على عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً فى متابعة تنفيذ أعمال البناء وسيأتى شرح هذه الجريمة فى موضعها (أنظر أيضاً المادة ٢٢ مكررا).

وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه (م٢٢ مكررا ١) وذلك فى حالة ما إذا كان البناء مخالفاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له فقط، أما إذا لم يكن مخالفاً فلا يكون هناك ثمة محل للقضاء بالإزالة أو التصحيح أو الاستكمال.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«المستفاد من الرجوع إلى نصوص المواد ١ و٨ و٣٠ من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ - فى شأن تنظيم المبانى - والمادة الأولى من القرار الوزارى الصادر تنفيذاً لهذا القانون والملغى بالقانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ - بتنظيم المبانى - أن الشارع رتب عقوبة الغرامة وسداد الرسوم المستحقة فى حالة تعديل رسم البناء الذى منح على أساسه الترخيص عند مخالفة حكم المادة ٨ من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ - طالما أن المخالف لم يخرج فى تعديل رسم البناء على المواصفات القانونية التى رصد القانون لمخالفتها عقوبة التصحيح أو الهدم. ولما كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن المتهم أقام البناء مخالفاً للرسومات والمستندات والبيانات التى منح على أساسها الترخيص قبل الحصول على موافقة السلطة القائمة على أعمال التنظيم ولم يسند إليه أن أقام البناء على خلاف المواصفات القانونية، فإنه إذ قضى بتصحيح الأعمال المخالفة يكون قد أخطأ فى التطبيق الصحيح للقانون».

(طعن رقم ٢١٢٤ لسنة ٣٣ق جلسة ١٩٦٤/٤/٦)

وإذا نتج عن الجريمة سقوط البناء كلياً أو جزئياً، أو صيرورته آيلاً للسقوط كانت العقوبة السجن وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة.

وإذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص أو إذا ارتكب الجانى فى سبيل إتمام جريمته تزويراً أو استعمل محرراً ومزوراً تكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤبدة أو المؤقتة، وغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال. ويحكم فضلاً كما تقدم بشطب اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ أو المقاول من سجلات النقابة المهندسين أو سجلات اتحاد المقاولين - حسب الأحوال - وذلك لمدة لا تزيد على سنتين، وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة.

ويلاحظ على هذه الجريمة ما يأتى:

١ - أن الجريمة توقع على القائم بتنفيذ البناء أياً كانت صفته سواء كان مالكاً أو مهندساً أو مقاولاً أو غير ذلك.

٢- أن معنى الغش هو معنى عام يسرى على كافة أوجه النشاط فى جميع المجالات ومن ثم فإن مفهوم الغش لا يختلف إلا باختلاف الشيء محل الغش.

والغش فى استخدام مواد البناء أساسه الرجوع إلى القواعد الهندسية التى تحكم الأعمال الإنشائية فى مواد البناء مثل استخدام أسمنت فاسد أو انتهت فترة صلاحيته أو استخدام نوع من الحديد يختلف فى مواصفاته وأقطاره عن الحديد الواجب استخدامه فى البناء أو إضافة مواد أخرى غريبة على طبيعة المادة المستخدمة تغير من خواصها وتؤثر على متانة البناء وهذا الغش يحدث بالتأكيد لتقليل النفقات.

وواضح مما سبق أن الغش يشمل استعمال مواد بناء تختلف عن المواد المتفق عليها أو الواجب استعمالها بحسب الأحوال ويدخل فى ذلك اختلاف فى الصفات الجوهرية لمواد البناء. ورغم ذلك رصد النص العقوبة الواردة به على الغش فى استعمال (مواد غير مطابقة للمواصفات).

وقد نص المشرع على العبارة الأخيرة استثناء من القواعد العامة فى الغش التى توجب أن يكون الاختلاف فى الصفات الجوهرية للشىء فقط دون الصفات غير الجوهرية ولعله قصد من ذلك القضاء على كافة أنواع الغش ومحاولات التلاعب فى مواد البناء تلافياً للأخطار التى قد تنجم عن ذلك.[(١)]

ومن ثم فإن استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات يعنى أن المواد المستخدمة غير صالحة من حيث تكوينها للبناء لعدم مطابقتها للمواصفات القياسية المعمول بها فى مصر وقت الإنشاء.

غير انه إذا عهد المالك إلى المقاول بشراء مواد البناء فإن مسئولية المالك تنتفى عن جريمة الغش فى استخدام مواد البناء أو عدم مطابقة المواد للمواصفات.

وترتيباً على ذلك قضت محكمة النقض- الدائرة الجنائية- بأن:

«الأصل أن من يشترك فى أعمال الهدم والبناء لا يسأل إلا عن نتائج خطئه الشخصى فصاحب البناء لا يعتبر مسئولاً جنائياً أو مدنياً عما يصيب الناس من الأضرار عن هدم البناء بسبب عدم اتخاذ الاحتياطيات المعقولة، إلا إذا كان العمل جارياً تحت ملاحظته وإشرافه الخاص، فإذا عهد به كله أو بعضه إلى مقاول مختص يقوم بمثل هذا العمل عادة تحت مسئوليته فهو الذى يسأل عن نتائج خطئه. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أثبت بالأدلة السائغة التى أوردها أن أعمال الترميمات فى العقار محل الحادث كانت تجرى تحت إشراف وملاحظة المهندس المحكوم عليه وانتهى إلى مساءلته وحده دون باقى المطعون ضدهم (ملاك العقار)

(١) الأستاذ حامد الشريف- جنايات المبانى ١٩٩٥ ص١٩٧ وما بعدها.

وقضى برفض الدعوى المدنية قبلهم تبعاً لانتفاء مسئوليتهم فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون» .

(طعن رقم ١٢٦٦ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٤/٢/٣)

٣- أن هناك ظروفا مشددة إذا تحقق أحدها كونت الواقعة جناية.

٤- من الظروف المشددة أن ينتج عن الجريمة سقوط البناء كلياً أو جزئياً، أو صيرورته آيلاً للسقوط، وحينئذ يعاقب على الجريمة بالسجن وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة.

والحد الأقصى لعقوبة السجن خمس عشرة سنة والأدنى ثلاث سنوات (م١٦ عقوبات).

٥- من الظروف المشددة أن ينشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص، أو إذا ارتكب الجاني فى سبيل إتمام جريمته تزويراً أو استعمل فى ذلك محرر مزوراً وحينئذ يعاقب على الجريمة بالأشغال الشاقة المؤبدة أو المؤقتة وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال.

والحد الأقصى للأشغال الشاقة المؤقتة خمس عشرة سنة والأدنى ثلاث سنوات (م١٤ عقوبات).

ويجوز أن تقل الغرامة عن قيمة الأعمال وليس لها حد أدنى.

٦- أن نشر الحكم فى جريدتين يوميتين واسعتى الانتشار على نفقة المحكوم عليه واجب سواء كانت الجريمة جنحة أم جناية.

٢- العقوبة المنصوص عليها بالأمر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٩٢:

تنص الفقرة الثالثة من المادة الأولى من الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ على أن:

«يحظر ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتية:

٣- عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً فى تصميم أعمال البناء، أو تنفيذها، أو الإشراف على التنفيذ، أو فى متابعته، أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها أو الغش فى استخدام مواد البناء، أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة».

وتنص المادة الثانية من الأمر العسكرى على أنه: «مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب على مخالفة حكم المادة السابقة بالسجن مدة لا تقل عن سبع سنوات.

وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التى لا تقل مدتها عن سبع سنوات إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص أو إذا ارتكب الجانى فى سبيل إتمام جريمته تزويراً أو استعمل فى ذلك محرراً مزوراً».

وعلى ذلك تكون العقوبة الواردة بالأمر العسكرى للجريمة مجردة من أى ظرف مشدد أشد من العقوبة الواردة بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل) لأن الأمر العسكرى يعاقب عليها بالسجن وهو عقوبة جناية، ويعاقب عليها القانون المذكور بالحبس وهى عقوبة جنحة. ومن ثم يتعين توقيع العقوبة الواردة بالأمر العسكرى عملاً بالمادة ١/٣٢ عقوبات.

أما العقوبة الواردة فى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل) للجريمة فى حالة ما إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر أو إصابة أكثر من ثلاثة

أشخاص، أو إذا ارتكب الجانى فى سبيل إتمام جريمته تزويراً أو استعمل فى ذلك محرراً مزوراً فهى أشد من العقوبة المنصوص عليها فى الأمر العسكرى لأن القانون يعاقب عليها بالأشغال الشاقة المؤبدة أو المؤقتة وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال بينما يعاقب عليها الأمر العسكرى بالأشغال الشاقة المؤقتة التى لا تقل مدتها عن سبع سنوات، ومن ثم يتعين توقيع العقوبة المنصوص عليها فى القانون سالف الذكر وحدها عملاً بالمادة ١/٣٢ عقوبات.

أما عن العقوبة المنصوص عليها بالمادة ١/٢٢ مكررا من القانون للجريمة إذا نتج عنها سقوط البناء كلياً أو جزئياً، أو صيرورته آيلاً للسقوط وهى السجن وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة، فالثابت أن الأمر العسكرى لم ينص على هذا الظرف المشدد ولم يرصد له عقوبة، ومع ذلك فإن العقوبة التى فرضها الأمر العسكرى للجريمة دون اقترانها بأى ظرف مشدد تكون واجبة التطبيق باعتبارها أشد من العقوبة السابقة لأن الأمر العسكرى وضع حداً أدنى لعقوبة السجن.

ويراعى أنه عند توقيع العقوبة المنصوص عليها بالأمر العسكرى باعتبارها العقوبة الأشد فلا يجوز القضاء بالازالة أو التصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة المنصوص عليها بالمادة (٢٢) مكررا (١) باعتبارها عقوبة تكميلية للجريمة الأخرى الأخف.

(راجع بند ٦٥).

(راجع أيضاً شرح المادة الخامسة عن جريمتى الموت والجرح الخطأ).

٣- العقوبة المنصوص عليها بالأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦:

ينص الأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ فى مادته الأولى على أن:

«يحظر على الملاك والمستأجرين.... ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتى

ذكرها بالمخالفة لأحكام أى من القانونين رقمى ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ و١٧٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليهما.

١-.........

٢-عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو فى متابعته.

٣- عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح على أساسها الترخيص».

كما ينص فى مادته الثانية على أنه مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر،... يعاقب بالسجن مدة لاتقل عن خمس سنين ولاتجاوز سبع سنين كل من يخالف حكم البند (٢) أو البند (٣) من المادة الأولى.

وفى جميع الأحوال تكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة مدة لاتقل عن سبع سنين إذا سقط البناء كليا أو جزئيا أو صار آيلا للسقوط نتيجة المخالفة، أو ثبت أنه وقع غش فى استخدام مواد البناء، أو أن المواد المستخدمة غير مطابقة للمواصفات المقررة.

فإذا ترتب على المخالفة وفاة نفس، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص كانت العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة مدة لاتقل عن عشر سنين.

ويجب الحكم فعلا عما تقدم بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة على نفقة المخالف، وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بالإزالة أو التصحيح.

ويلاحظ على هذه العقوبة ما يأتى:

١ – أن العقوبة توقع على المخالفات التى تقع اعتبارا من تاريخ العمل بالأمر العسكرى فى ١٩٩٦/١١/١.

٢- أن العقوبة السالبة للحرية المقررة لمخالفة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو فى متابعته وعدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح على أساسها الترخيص، مجردة عن أى ظرف مشدد، هى السجن مدة لاتقل عن خمس سنين ولاتجاوز سبع سنين، وهى عقوبة جناية.

وهذه العقوبة أخف من العقوبة المنصوص عليها فى الأمر العسكرى رقم٤ لسنة ١٩٩٢ لأن الأمر الأخير لايضع حدا أقصى لعقوبة السجن.

ولا يسوغ القول بوجوب إعمال العقوبة المقررة بالأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ استنادا إلى أن الأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ أورد فى صدر المادة الثانية منه عبارة «مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب...» - لأن الأمر العسكرى أردف فى مادته الرابعة بالنص على أن : «يلغى كل حكم فى أى أمر يكون مخالفا لأحكام هذا الأمر».

وعلى ذلك يعتبر الأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ أصلح للمتهم الذى لم يصدر ضده حكم نهائى حتى تاريخ صدور الأمر المذكور فى ١٩٩٦/١٠/٣١ (م٢/٥ عقوبات).

٣- اذا سقط البناء كليا أو جزئيا أو صار آيلا للسقوط نتيجة المخالفة، أو ثبت أنه وقع غش فى استخدام مواد البناء، أو أن المواد المستخدمة غير مطابقة للمواصفات المقررة تكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة مدة لاتقل عن سبع سنين.

والمقرر أن الحد الأقصى لعقوبة الأشغال المؤقتة خمس عشرة سنة (م٢/١٤ عقوبات).

٤- إذا ترتب على المخالفة وفاة نفس أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص، كانت العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة مدة لاتقل عن عشر سنين.

والعقوبة الواردة لهذا الظرف المشدد فى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل) أشد من العقوبة الواردة بالأمر العسكرى، لأن القانون المذكور يعاقب عليها بالأشغال الشاقة المؤبدة أو المؤقتة وبغرامة لاتجاوز قيمة الأعمال.

ومن ثم تكون العقوبة الأخيرة واجبة التطبيق، لأن العقوبة المنصوص عليها فى الفقرة الرابعة من المادة الثانية من الأمر العسكرى لاتخل بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر وهو ماصرحت به المادة الثانية فى صدرها، فضلا عن أن المادة الرابعة من الأمر اقتصرت على النص على إلغاء كل حكم فى أى أمر يكون مخالفا لأحكام هذا الأمر دون أن يمتدإلى أى حكم وارد فى قانون.

٥- أضاف الأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ إلى العقوبة إزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة على نفقة المخالف، وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بالإزالة أو التصحيح.

كما ينص الأمر فى المادة الثالثة منه على أن: «يعاقب بذات عقوبة الفاعل الأصلى المقررة فى المادة السابقة «م٢» كل من اشترك أو ساهم فى أية جريمة من الجرائم المنصوص عليها فى المادة الأولى، أو سهل ارتكابها، أو لم يقم بواجبه فى منعها أو فى تعقبها واتخاذ الإجراءات القانونية حيالها، من العاملين المختصين بشئون التنظيم وغير ذلك من الجهات الإدارية المختصة والعاملين فى الإدارة المحلية».

(راجع بند ٤٧ جـ).

١١٣- نقد تشريعى للمادة ٢٢ مكررا من القانون:

المدلول الظاهر لعبارات المادة أن العقوبات المنصوص عليها فيها توقع على (كل من أقام أعمالاً) وهو المالك غالباً، فقد جرى نصها على أن «مع عدم الإخلال... يعاقب .... كل من أقام أعمالاً دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً فى تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو فى متابعته أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها، أو ... الخ)، فجميع هذه المخالفات تنصرف إلى (كل من أقام أعمالاً).

مع أن تنفيذ الأعمال أو الإشراف عليه أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها أو الغش فى استخدام مواد البناء أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة قد يسأل عنها المهندس المنفذ أو المقاول حسب الأحوال.

ولم يظهر قصد الشارع فى أن هذه المخالفات قد يسأل عنها المهندس المنفذ أو المقاول إلا بما نص عليه فى الفقرة الثالثة من المادة من أنه «ويحكم فضلاً عن ذلك بشطب اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ أو المقاول من سجلات نقابة المهندسين أو سجلات اتحاد المقاولين- حسب الأحوال- وذلك لمدة لا تزيد على سنتين، وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة».

١١٤- (ب)- عقوبة إدخال أى تعديل أو تغيير جوهرى فى الرسومات المعتمدة قبل الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم:

يعاقب على هذه الجريمة بالحبس وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة، أو بإحدى هاتين العقوبتين.

ويحكم بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له، فى حالة وجود هذه المخالفة، وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ أو من ينيبه بالإزالة أو التصحيح.

وفى غير الحالات التى يتعين فيها الحكم بالإزالة يحكم بغرامة إضافية لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة، ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة وقت صدور الحكم (م٢٢ مكررا «١»).

وذلك مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر (م٢٢/١ مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦).

ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ العقوبة المالية المقضى بها (م٢٤ مكرراً مضافة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦).

وتخطر نقابة المهندسين أو اتحاد المقاولين حسب الأحوال- بالأحكام التى تصدر ضد المهندسين أو المقاولين.

وهذه العقوبة توقع على القائم بالتنفيذ مالكاً، أو مقاولاً أو مهندساً أو غير ذلك.

١١٥- (جـ)- عقوبة عدم الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التى يجرى تنفيذها عليها:

هى ذات العقوبة الواردة بالبند السابق عدا الإزالة أو التصحيح أو الاستكمال والغرامة الإضافية فيرجع إلى هذا البند.

مادة (١١ مكررا)

يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها والغرض من المبنى وذلك وفقاً للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية.

ولا تسرى الفقرة السابقة على المبانى الواقعة فى المناطق أو الشوارع التى يحددها المحافظ بقرار منه بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة كما يلتزم طالب الترخيص بتركيب العدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله وكذلك توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق وذلك كله وفقاً للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية[١].

الشـــرح

١١٦- التزام طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات:

أوجبت الفقرة الأولى على طالب البناء توفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها والغرض من المبنى وذلك وفقاً للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية.

وقد أوجبت الفقرة الأولى من المادة العاشرة من اللائحة التنفيذية فى الأماكن المخصصة لإيواء السيارات أن تكفى لاستيعاب سيارة ركوب لكل وحدة سكنية من وحدات المبنى وسيارتين من ذات

---

(١) المادة مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢.

النوع لكل وحدة من الوحدات الإدارية فى المبنى على الأقل ما لم يحدد المحافظ المختص بقرار منه المساحات اللازمة لإيواء السيارات بما يتناسب ونوع استخدام المبنى.

كما نصت الفقرة الثانية من المادة على أنه لا يجوز بأى حال من الأحوال استخدام الأماكن المخصصة لإيواء السيارات فى أى غرض آخر.

وواضح مما تقدم أن الشارع أوجب فى الأماكن المخصصة لإيواء السيارات أن تكفى لاستيعاب سيارة ركوب لكل وحدة سكنية من وحدات المبنى وسيارتين من ذات النوع لكل وحدة من الوحدات الإدارية فى المبنى على الأقل.

وفى ذات الوقت أجاز للمحافظ المختص أن يحدد بقرار منه المساحات اللازمة لإيواء السيارات بما يتناسب ونوع استخدام المبنى. وهذه الإجازة قاصرة على زيادة مساحة هذه الأماكن لا إنقاصها.

وكانت المادة ٤٧ من اللائحة التنفيذية الملغاة تلزم طالبى البناء بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها مع الغرض من المبنى المطلوب الترخيص فى إقامته، ويحدد ذلك طبقاً للقواعد التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص.

ولا يسرى هذا الالتزام بالنسبة إلى المبانى التى تكون من مستويات أو واقعة فى مناطق أو شوارع ترى الوحدة المحلية إعفاءها من شروط توفير هذه الأماكن.

أى أن هـذه المـادة تركت للمحافظ المختص تحديد كافة القواعد الخاصة بتـوفيـر هذه الأمـاكن وتنفـيـذاً لهـذا النـص صـدرت عـدة قـرارات من المحـافظين بتحديد هذه القواعد[١].

---

(١) وننشر بعض هذه القرارات فيما يلى:

رقـم (١)

قرار محافظ الاسكندرية رقم ١٧ لسنة ١٩٨٧

محافظ الاسكندرية:

بعد الاطلاع على قانون نظام الحكم المحلى الصادر بالقرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما،

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته.

وعلى المادة ٤٧ من اللائحة التنفيذية المعدلة للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء الصادرة بقرار وزير الإسكان رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧.

وعلى قرار وزير الإسكان رقم ١٤٧ لسنة ١٩٧٦ بشأن الاشتراطات العامة الواجب توافرها فى جراجات السيارات المخصصة والأجرة التى تزيد مساحتها الكلية عن ٧٥ متراً مربعاً وجراجات سيارات النقل.

وعلى توجيهات اللجنة الوزارية للخدمات والحكم المحلى الصادرة بجلستها المنعقدة فى ١٩٧٩/٣/٢٧ بحظر منح أى ترخيص من شأنه إجراء أى تعديل أو إنشاءات فى المبانى القائمة بما يغير من استعمالها جراجات.

وعلى تقرير اللجنة المنعقدة بتاريخ ١٩٨٢/٤/٢٦ بشأن الضوابط التى يلتزم بها طالب البناء لتوفير أماكن تخصص لإيواء السيارات.

وعلى قرار المحافظ رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨٢ بإلزام طالبى البناء بإنشاء أماكن لإيواء السيارات أسفل العقارات. =

. . . .

= وعلى قرار المجلس التنفيذى للمحافظة الصادر بجلسته المنعقدة بتاريخ ١٩٨٦/٦/١٧ بالموافقة على تعديل قرار المحافظ رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨٢ الخاص بإلزام طالبى البناء بانشاء أماكن لإيواء السيارات أسفل العقارات.

وعلى قرار المجلس الشعبى المحلى للمحافظة بجلسته المنعقدة بتاريخ ١٩٨٦/١٢/١٠ بالموافقة على التعديل المقترح.

قــرر

(مادة أولى)

يلتزم طالبو الترخيص ببناء العمارات السكنية التى يرخص بإنشائها بأحياء المحافظة الستة التى يزيد عدد أدوارها عن أربعة أدوار علوية أو تشتمل على ثمانى وحدات سكنية بما فى ذلك الوحدات التى ينتظر تعليتها أن ينشىء بها جراج يشمل مسطح الدور الأرضى بأكمله أو البدروم، على أن يستبعد من هذا الالتزام بالشروط السابقة العمارات القائمة على شوارع عرض ستة أمتار وثمانية أمتار مبتدأة من الشوارع عرض عشرة أمتار، على ألا تقل واجهة العقار عن اثنى عشر متراً مربعاً بحيث تسمح بدخول وخروج السيارات، وذلك بعد استبعاد المساحات المخصصة للمدخل والسلم فى حدود أربعة أمتار وكذلك المساحات المخصصة لجهات المرافق العامة (كهرباء - مياه - صرف صحى) بموجب الرسم الهندسى المعتمد من الأحياء.

(مادة ثانية)

يشترط ألا تقل المساحة المخصصة فى الجراج لكل وحدة سكنية عن اثنى عشر متراً مربعاً، وفى حالة عدم استيفاء مساحة الأرض المبنى عليها للمساحة المخصصة لعمل الجراج يلزم طالب البناء بإنشاء دور بدروم والدور الأرضى جراج، على أن يراعى بالنسبة للإسكان الإدارى والفندقى أن تكون المساحة المخصصة لعمل الجراج بواقع ١٢م٢ لنسبة ٢٥٪ من عدد الغرف والوحدات الإدارية فى المبنى. =

....

(مادة ثالثة)

تضاف الوحدات أو الجراجات التى لم يرخص بها كجراج ويتعذر الترخيص بها كجراج لأسباب فنية تقدرها وتقرها الجهة الإدارية المختصة بإصدار التراخيص إلى المساحات المخصصة لعمل الجراج والمشار إليها فى المادتين الأولى والثانية، وذلك بالنسبة للتراخيص التى صدرت اعتباراً من صدور قرار السيد/ المحافظ رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨٢.

(مادة رابعة)

لا تسرى أحكام هذا القرار على العقارات التى يلتزم الملاك بإقامة محلات تجارية أو صناعية بها بناء على حكم قضائى بالهدم وإعادة البناء تطبيقاً لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وتعديلاته إذا ما تعذر عمل الجراج لأسباب فنية.

(مادة خامسة)

يراعى تطبيق أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته فى حالة مخالفة هذا القرار.

(مادة سادسة)

على الإدارات العامة الهندسية بالأحياء الستة إخطار الإدارة المركزية للرخص بصورة من الرسومات للجراجات المستجدة لتطبيق الاشتراطات الواجب توافرها لإدارة الجراج.

(مادة سابعة)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به اعتباراً من تاريخ نشره.

صدر فى: ١٩٨٧/١/٢٢

محافظ الاسكندرية

المستشار/ السيد اسماعيل الجوسقى

(هذا القرار نشر بالوقائع المصرية فى ١١ أبريل سنة ١٩٨٧ – العدد ٨٦) =

....

=

رقـــم (٢)

قرار محافظ الجيـزة رقم ١٥٠ لسنة ١٩٨٣

محافظ الجيزة:

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى، ولائحته التنفيذية وما صدر بشأنهما من تعديلات، وعلى القانون رقم ٤٥٣ لسنة ١٩٥٤ فى شأن المحال الصناعية والتجارية وما صدر بشأنه من تعديلات.

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وما صدر بشأنه من تعديلات.

وعلى قرار السيد/ رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى.

وعلى مذكرة الإدارة العامة للشئون القانونية بالمحافظة المؤرخة ١٩٨٣/٣/٢٢.

قــــرر

مادة ١- يحـظر إصدار أية تراخيص بإقامة مبان ما لم تكن الرسومات والتصميمات الهندسية المطلوب إصدار التراخيص طبقاً لها مشتملة على وجود أماكن لإيواء السيارات، وذلك على الوجه التالى:

(أ) بالنسبة للمبانى السكنية:

يراعى أن يكون المكان كافياً لإيواء عدد من السيارات مساو لعدد وحدات المبنى.

(ب) بالنسبة للإسكان الإدارى وإسكان الخدمات:

يراعى أن تكون مساحة المكان معادلة ٢٥٪ من مسطح المبنى جميعه.

=

....

= (جـ) بالنسبة للفنادق وما فى حكمها:

يراعى أن يكون المكان كافياً لإيواء عدد من السيارات لا يقل عن عدد غرف الفندق. هذا وتقدر المساحة اللازمة لإيواء السيارة الواحدة بـ ١٠ أمتار مربعة.

مادة ٢-: يصدر المجلس الشعبى المحلى للمحافظة بياناً بالمناطق والحالات التى لا يسرى عليها هذا القرار.

مادة ٣-: يعمل بهذا القرار من تاريخ إصداره، وعلى كافة الجهات المعنية تنفيذه.

صدر فى ١٨ جمادى الآخر سنة ١٤٠٣ (٢ أبريل سنة ١٩٨٣).

(نشر القرار بالوقائع المصرية فى ١٢ يونية سنة ١٩٨٣ العدد ١٢٧)

١١٧- عدم سريان أحكام الفقرة الأولى على بعض المبانى:

نصت الفقرة الثانية من المادة على عدم سريان الالتزام الوارد بالفقرة الأولى منها بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات... على المبانى الواقعة فى المناطق والشوارع التى يحددها المحافظ بقرار منه بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة.

١١٨- إلتزام طالب الترخيص بتركيب العدد اللازم من المصاعد:

ألزمت الفقرة الثالثة من المادة طالب الترخيص بتركيب العدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله وفقاً للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية للقانون.

وقد نصت المادة (١١) من اللائحة التنفيذية للقانون على أن يلتزم طالب البناء بتركيب العدد اللازم من المصاعد فى المبنى الذى يجاوز ارتفاع أرضية أعلى طابق فيه ١٦ متراً، وذلك وفقاً لقانون المصاعد الكهربائية رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ واللوائح المنفذة له وكذلك وفقاً للمعايير المبينة بقرار وزير الإسكان رقم ١٠٩٤ لسنة ١٩٦٩ بتحديد أسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد الكهربائية فى المبانى.

وعلى ذلك فقد أوجبت المادة على طالب البناء تركيب العدد اللازم من المصاعد فى المبنى الذى يجاوز ارتفاعه ١٦ متراً.

ويكون تحديد عدد هذه المصاعد خاضعاً لتقدير الجهة التى تصدر الترخيص.

ويتم تركيب المصاعد وفقاً لقانون المصاعد الكهربائية رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ واللوائح المنفذة له والمعايير المبينة بقرار وزير الإسكان رقم ١٠٩٤ لسنة ١٩٦٩ بتحديد أسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد الكهربائية فى المبانى.

(القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ منشور فى ملحق الكتاب)

وكانت المادة ٤٩ من اللائحة التنفيذية الملغاة تنص على أن يلتزم طالبوا البناء بتركيب العدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله وذلك وفقاً للقواعد التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص.

١١٩- إلتزام طالب الترخيص بتوفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق:

ألزمت الفقرة الثالثة من المادة طالب الترخيص بتوفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق وفقاً للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية.

وقد وردت هذه القواعد بالفصل الحادى عشر من اللائحة التنفيذية (المواد ٣٢ - ٤٣).

(أنظر هذه المواد باللائحة التنفيذية المنشورة بملحق الكتاب).

١٢٠- عقوبة مخالفة أحكام المادة:

تعاقب المادة ٢٢ مكررا (٢) المستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ على الجرائم الآتية:

١- الامتناع عن إقامة المكان المخصص لإيواء السيارات أو التراخى فى ذلك.

٢- عدم استخدام المكان المخصص لإيواء السيارات فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض وذلك بالمخالفة للترخيص.

٣- الامتناع أو التراخى فى تركيب المصعد فى المبنى أو مخالفة الاشتراطات الفنية المقررة طبقاً لقانون المصاعد الكهربائية أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذاً لأحكامه فى إجراء هذا التركيب.

٤- الامتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق.

والعقوبة هى الحبس أو الغرامة التى تعادل مثل قيمة الأعمال أو إحدى هاتين العقوبتين وذلك مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر.

ويحكم بالتصحيح أو الاستكمال فى الجرائم الأولى والثالثة والرابعة حسب الأحوال فى حالة عدم تنفيذ ما تقضى به المادة (١١ مكرراً «١») (م٢٢ مكرراً «١»).

(أنظر المادة ١١ مكرراً «١»).

ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ الغرامة (م٢٤ مكررا المضافة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦).

مادة (١١ مكررا ١)

في حالة امتناع المالك أو من يمثله قانوناً أو تراخيه عن إنشاء أو إعداد أو تجهيز أو إدارة المكان المخصص لإيواء السيارات أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه في غير هذا الغرض المرخص به أو امتناعه أو تراخيه عن تركيب المصعد أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق، وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر بإقامة البناء تتولى الجهة الإدارية توجيه إنذار للمالك أو من يمثله قانوناً بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه- حسب الأحوال- خلال مدة لا تجاوز ثلاثة أشهر.

فإذا انقضت المدة دون تنفيذ يصدر المحافظ المختص قراراً بتنفيذ ما امتنع عنه المالك أو تراخى فيه وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية من إجراءات، ويتحمل المالك النفقات بالإضافة إلى ١٠٪ مصروفات إدارية تحصل بطريق الحجز الإداري، وتكون قرارات المحافظ مسببة ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الإدارى.

وفى جميع الأحوال يحق لشاغلى المبنى القيام بالأعمال السابقة والتى امتنع أو تراخى المالك عن تنفيذها وذلك على نفقته خصماً من مستحقاته لديهم.

ويعتبر المالك متراخياً فى حكم هذه المادة متى تم استعمال المبنى بعضه أو كله فيما أنشيء من أجله.[1]

---

(١) المادة مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ ومستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

الشـرح

١٢١- إنذار الجهة الإدارية المالك أو من يمثله قانوناً:

إذا امتنـع المـالك أو من يمثله قـانـونـاً أو تراخى عن إنشـاء أو إعداد أو تجهيز أو إدارة المكان المخصص لإيـواء السيارات أو لم يسـتخدم هـذا المكان في الغرض المخصـص من أجـله أو اسـتخدمه فى غير هـذا الغـرض المرخص به أو امتنع أو تراخى عن تركـيب المصـعد أو توفـير اشـتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضـد أخطار الحريق، وذلك بالمخالفة للترخيص الصـادر بإقـامـة البنـاء، فقد أوجبت المادة على الجهة الإدارية المختصة بشـئون التنظيم إنذار المـالك أو من يمثله قانوناً بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول للقيام بتنفـيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه- حسب الأحوال- خلال مدة لا تجاوز ثلاثة أشهر.

ولـمـا كـان المشـرع قـد حـدد وسيلة الإنذار بخطاب مـوصى عليـه بعلم الوصـول فـلا يجـوز إنـذاره بوسـيلة أخرى كـخطاب مـسجل أو خطاب عـادى.

وقد اعتبرت المادة المالك مراخياً فى حكمها متى تم استعمال المبنى بعضه أو كله فيما أنشيء من أجله[١] .

---

(١) وقد رفض مجلس الشعب اقتراحاً بتعديل الفقرة الرابعة من المادة التى نصت على هذا الحكم كالآتى: «ويعتبر المالك متراخياً فى حكم هذه المادة متى تم استعمال المبنى بعضه أو كله فيما أنشيء من أجله ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك».

(مضبطة الجلسة السبعين «الطبعة المؤقتة» فى ١٨ يونية سنة ١٩٩٦ ص٦٧)

١٢٢- حالة انقضاء المدة دون تنفيذ المالك أو من يمثله قانوناً ما جاء بالإنذار:

إذا انقضت مدة ثلاثة أشهر من تاريخ الإنذار دون أن ينفذ المالك أو من يمثله قانوناً الأعمال الواردة بإنذار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أصدر المحافظ المختص قراراً بتنفيذ ما امتنع عنه المالك أو تراخى فيه وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية من إجراءات.

ويتحمل المالك النفقات بالإضافة إلى ١٠ ٪ مصروفات إدارية تحصل بطريق الحجز الإدارى، وتكون قرارات المحافظ مسببة. ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الإدارى.

ولم تحدد اللائحة التنفيذية الإجراءات التى أشارت إليها المادة.

١٢٣- حق الشاغلين فى القيام بالأعمال الموضحة بالمادة خصماً من مستحقات المالك:

خولت الفقرة الثالثة من المادة لشاغلى المبنى- فى جميع الأحوال- الحق فى القيام بالأعمال التى امتنع أو تراخى المالك عن تنفيذها، وذلك على نفقته خصماً من مستحقاته لديهم. وقيام الشاغلين بهذه الأعمال حق مخول لهم بنص المادة ولا يحتاج إلى الحصول على إذن من القضاء.

مـادة (١٢)

يجب على المـالك أو من يمثله قـانونا أن يخطر الجـهـة الإدارية المختـصـة بالتنظيم بخطاب موصى عليه بعلم الوصـول بعزمه على تنفيـذ الأعـمـال المرخص بها.

ومع مراعـاة أحكام قـانون نقـابة المهندسين يلتـزم المـالك بأن يعـهـد إلى مهندس نقابى معمارى أو مدنى بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها إذا زادت قيـمتها على عشرة آلاف جنيه، ويكون المهندس مسئولا مسئولية كـاملة عن الإشـراف على تنفيـذ هذه الأعـمـال وتحـدد اللائحة التنفـيـذية الحـالات التى يلزم فـيـهـا الاسـتـعـانة بأكـثـر من مـهندس نقـابى من ذوى التخصصات المختلفة تبعا لنوعية الأعمال المرخص بها.

وفى حالة تخلى المهندس المشرف على التنفيذ عن التزامه فعليه أن يخطر المـالك أو من يمثله قانونا والجهة الإدارية المختصة بذلك كتابة قبل توقفه عن الإشراف بأسبوعين على الأقل ويوضح فى الإخطار أسباب التخلى وفى هذه الحالة يلتـزم المـالك بأن يعـهـد إلى مـهندس نقـابى آخر فى ذات التـخـصص بالإشراف على التنفيذ وإخطار الجهة الإدارية بذلك.

وفى حالة انقـضاء مدة الأسبوعين المشار إليها فى الفقـرة السابقة دون أن يعـهـد المـالك بالإشـراف إلى مـهـندس آخر توقف الأعـمـال ولا تسـتأنف إلا بتعيين المهندس المشرف.

وعلى المهندس المشرف على التنفـيـذ أن يخطر الجـهـة الإدارية المختـصـة كتابة بأى أعمال مخالفة فور وقوعها أيا كان مرتكبها مالم يتم تصحيحها[1].

---

(١) مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦. وكان نصها قبل التعديل الآتى:

«مـع مراعـاة أحـكام المـادة السـابقـة، يلزم طالبـو البنـاء بـأن يعهـدوا إلى=

الشـــــرح

١٢٤- إخطار المالك أو من يمثله قانونا الجهة الإدارية المختصة بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها:

أوجبت الفقرة الأولى من المادة على المالك أو من يمثله قانونا إخطار الجهة الإدارية المختصة بالتنظيم بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها.

وإذ حددت المادة وسيلة الإخطار بخطاب موصى عليه بعلم الوصول فإنه لايجوز الإخطار بوسيلة أخرى كخطاب مسجل أو خطاب عادى.

= مهندس نقابى معمارى أو مدنى، بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص فيها إذا زادت قيمتها على خمسة آلاف جنيه ويكون المهندس مسئولا مسئولية كاملة عن الإشراف على تنفيذ هذه الأعمال وللجنة التنفيذية للمحافظة المختصة أن تلزم طالبى البناء بذلك فى الحالات الأخرى التى يحددها وتقل قيمة الأعمال فيها عن هذا القدر.

ويصدر وزير الإسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين قرارا ببيان الحالات التى يكون الإشراف على التنفيذ فيها لأكثر من مهندس نقابى من ذوى التخصصات المختلفة تبعا لنوعية الأعمال المرخص بها.

وعلى الطالب قبل البدء فى التنفيذ أن يقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تعهدا كتابيا من المهندس الذى اختاره يلتزم فيه بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها.

وعلى المهندس فى حالة تخلله لأى سبب من الإشراف على التنفيذ أن يخطر الجهة المذكورة كتابة بذلك، وفى هذه الحالة توقف الأعمال.

وعلى الطالب اذا أراد الاستمرار فى التنفيذ أن يختار مهندسا نقابيا آخر مع تقديم التعهد المشار إليه فى الفقرة السابقة.

وعلى المهندس المشرف على التنفيذ أن يرفض استخدام مواد البناء غير المطابقة للمواصفات، وعليه أن يخطر الجهة المذكورة كتابة بذلك وبأية أعمال مخالفة فور وقوعها أيا كان مرتكبها».

والحكمة من هذا الإخطار أن تعلم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بتنفيذ الأعمال المرخص بها حتى تتمكن من مباشرة واجبها فى الإشراف على تنفيذ هذا الأعمال طبقا لأحكام القانون.

١٢٥- إشراف مهندس معمارى أو مدنى على تنفيذ الأعمال المرخص بها إذا زادت قيمتها على عشرة آلاف جنيه:

من المقرر - وعلى نحو ماسبق شرحه - أن القانون المدنى وهو بصدد تنظيم عقد المقاولة تضمن أحكاما نص عليها فى المادة (٦٥١) مؤداها تضامن المهندس المعمارى والمقاول فى ضمان مايحدث خلال عشر سنوات تبدأ من وقت تسلم العمل من تهدم كلى أو جزئى فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت، ولو كان التهدم ناجما عن عيب فى الأرض ذاتها أو كان رب العمل قد أجاز إقامة المنشآت المعيبة وأن هذا الضمان يشمل مايوجد فى المبانى والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته.

وبالرغم من ذلك ومن أن المادة (١١) من القانون أوجبت الالتزام فى التنفيذ بالأصول الفنية وبالترخيص الممنوح إلا أن المادة (١٢) حرصت - مع مراعاة قانون نقابة المهندسين - على إلزام المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابى معمارى أو مدنى بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها ويكون مسئولا مسئولية كاملة عن الإشراف الدائم على تنفيذ هذه الأعمال إذا زادت قيمتها على عشرة آلاف جنيه.

ولذلك أوجبت المادة (٢٥) من اللائحة التنفيذية على المرخص له فى حالة زيادة قيمة الأعمال المرخص بها على عشرة آلاف جنيه وقبل الشروع فى الأعمال إخطار الجهة الإدارية المختصة بالتنظيم بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال مرفقا به تعهد من أحد المهندسين المعماريين أو الإنشائيين بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها، وأيضا

صورة التعاقد مع أحد المقاولين المصنفين والأعضاء بالاتحاد العام لمقاولى التشييد والبناء على أن يقوم المهندس المختص بتحديد خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء بحسب الأحوال، ويتم هذا التحديد خلال سبعة أيام من تاريخ الإخطار ، ويثبت تاريخ التحديد على ترخيص البناء، فإذا انقضت هذه المدة دون أن يتم التحديد جاز للمرخص له أن يقوم بهذا التحديد طبقا للبيانات المدونة بالرخصة وتحت مسئوليته.

وكان النص قبل تعديله بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ يوجب هذا الإشراف على الأعمال التى تزيد قيمتها على خمسة آلاف جنيه، وفى الحالات الأخرى التى تحددها اللجنة التنفيذية للمحافظة المختصة وتقل فيها قيمة الأعمال عن هذا القدر.

١٢٦- الحالات التى يلزم فيها الاستعانة بأكثر من مهندس نقابى:

نظراً لوجود أعمال تحتاج بسبب نوعيتها إلى أن يكون الإشراف على تنفيذها لأكثر من مهندس نقابى من تخصصات مختلفة فقد نصت الفقرة الثانية من المادة على أن تحدد اللائحة التنفيذية الحالات التى يلزم فيها الاستعانة بأكثر من مهندس نقابى من ذوى التخصصات المختلفة تبعا لنوعية الأعمال المرخص بها.

وقد أوجبت المادة ٢/٢٥ من اللائحة التنفيذية الاستعانة بمهندس نقابى تخصص ميكانيكا أو كهرباء حسب الأحوال إذا إشتمل البناء على تركيبات ميكانيكية أو كهربائية تتعلق بالتكييف المركزى أو الغلايات أو المغاسل أو المطابخ الميكانيكية أو نظم إطفاء الحريق أو مولدات كهربائية مركزية أو محولات،وإخطار الجهة الإدارية المختصة بتعهد المهندس بالإشراف على التنفيذ وذلك بخطاب موصى عليه بعلم الوصول.

١٢٧- حالة تخلى المهندس عن الإشراف على التنفيذ:

نصت الفقرة الثانية من المـادة على أنه فى حالة تخلى المهندس المشرف على التنفيذ عن التزامه فعليه أن يخطر المـالك أو من يمثله قانونا والجهة الإدارية المختصة بذلك كتابة قبل توقفه عن الإشراف بأسبوعين على الأقل ويوضح فى الإخطار أسباب التخلى. وفى هذه الحالةيلتزم المـالك بأن يعهد إلى مهندس نقابى آخر فى ذات التخصص بالإشراف على التنفيذ وإخطار الجهة الإدارية بذلك.

وفى حالة انقضاء مدة الأسبوعين سالفة الذكر دون أن يعهد المـالك بالإشراف إلى مهندس آخر توقف الأعمال ولا تستأنف إلا بتعيين المهندس المشرف.

والحكمة من وقف الأعمال ألا تستمر الأعمال المذكورة دون إشراف هندسى على التنفيذ.

١٢٨- التزام المهندس المشرف على التنفيذ بالإخطار كتابة عن أى مخالفة:

أوجبت الفقرة الأخيرة من المـادة على المهندس المشرف على التنفيذ أن يخطر الجهة الإدارية المختصة كتابة بأى أعمال مخالفة فور وقوعها أيا كان مرتكبها مالم يتم تصحيحها.

العقوبات :

١٢٩- (أ) - عقوبة مخالفة أحكام المادة:

مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر، يعاقب على مخالفة أحكام المـادة بالحبس وبغرامة لاتجاوز قيمة الأعمال

المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين (م٢٢/١ مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦).

ولايجوز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة (م٢٤ مكررا المضافة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦).

وتخطر نقابة المهندسين بالحكم الذى يصدر ضد المهندس (م٢٢ فقرة أخيرة مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦).

والجرائم المعاقب عليها هى:

١ - عدم إخطار المالك أو من يمثله قانونا الجهة الإدارية المختصة بالتنظيم بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها.

٢ - عدم تكليف المالك مهندس نقابى معمارى أو مدنى بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها إذا زادت قيمتها على عشرة آلاف جنيه.

٣ - عدم إخطار المهندس المشرف على التنفيذ فى حالة تخليه عن التزامه بالإشراف على التنفيذ المالك أو من يمثله قانونا والجهة الإدارية المختصة بذلك كتابة قبل توقفه عن الإشراف بأسبوعين على الأقل موضحا فى الإخطار أسباب التخلى.

٤ - عدم إخطار المهندس المشرف علي التنفيذ الجهة الإدارية المختصة كتابة بأي أعمال مخالفة فور وقوعها أيا كان مرتكبها ما لم يتم تصحيحها.

١٣٠- (ب) - عقوبة عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا فى الإشراف على تنفيذ أعمال البناء:

راجع فى العقوبة المنصوص عليها فى المادتين (٢٢ مكرراً، ٢٢ مكرراً (١)) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل) والأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢، والأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ والعقوبة الواجبة التطبيق بند ١١٢).

(مادة١٢ مكرراً)

يتعين عند الشروع فى البناء أو التعلية أو الاستكمال أن توضع فى مكان ظاهر من موقع البناء لافتة يبين فيها ما يلى:

- رقم الترخيص وتاريخ صدوره.

- نوع المبنى ومستوى البناء.

- عدد الأدوار المرخص بإقامتها.

- عدد الوحدات المزمع إقامتها وعدد المخصص منها للتأجير والمخصص للتمليك.

- اسم المالك وعنوانه.

- اسم المهندس المشرف على التنفيذ.

- اسم المقاول القائم بالتنفيذ وعنوانه.

- اسم شركة التأمين التى أبرمت وثيقة التأمين وعنوانها.

ويصدربنموذج هذه اللافتة ومواصفاتها قرار من الوزير المختص بالإسكان.

ويكون كل من المالك والمقاول مسئولا عن إقامة هذه اللافتة وعن بقائها فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ.

ويجب على المالك عند الإعلان عن بيع أو تأجير المبنى كله أو بعضه أن يضمن هذا الإعلان البيانات التى يجب إدراجها باللافتةالمشار إليها.

وتسرى الأحكام السابقة على المبانى التى يجرى إنشاؤها أو تعليتها أو استكمالها فى تاريخ العمل بهذا القانون ولو كان قد صدر الترخيص بها قبل العمل بأحكامه.

ويلتزم المالك والمقاول بإقامة اللافتة المبينة فى الفقرة الأولى خلال ثلاثين يوما من تاريخ المعمل بالقرار المشار إليه[١].

الشـــرح

١٣١- وضع لافتة فى مكان ظاهر من موقع البناء عند الشروع فى البناء أو التعلية أو الاستكمال:

استحدث المشرع الحكم الوارد بالمادة فى القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣[٢] وهو يوجب عند الشروع فى البناء أو التعلية أو الاستكمال أن توضع فى مكان ظاهر من موقع البناء لافتة تبين فيها البيانات المنصوص عليها بالمادة.

وقد قصد من إضافة هذه المادة تحقيق مصلحة الأفراد الراغبين فى التأجير والتمليك بحمايتهم من المشروعات الوهمية التى انتشرت بصورة مقلقة فى السنوات الأخيرة، وذلك باطلاعهم على كافة المعلومات المتعلقة

---

(١) المادة مضافة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣.

(٢) وقد وردت هذه المادة بمشروع القانون تحت رقم مادة رابعة - ورأت اللجنة المشتركة بمجلس الشعب نقلها بحيث تصبح تحت رقم ١٢ مكررا ضمن المواد المضافة إلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦، وذلك تنسيقا لمواد التشريع، مع حذف الفقرة الخاصة بالمدة المقررة لإنهاء الأعمال، وذلك تيسيرا على أصحاب العقارات ومراعاة لمقتضيات الواقع العملى وظروف التشغيل. (تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب).

بالبناء وتحقيق مصلحة عامة بإحكام الرقابة على تطبيق قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ولائحته التنفيذية وتسهيل مهمة الرقابة للقائمين عليها.

وفي هذا جاء بتقرير اللجنة المشتركة عن مشروع القانون أن ضمن أهداف المشروع ما يأتي:

«٧- إلزام كل من يشرع فى البناء أو التعلية بوضع لافتة تحمل البيانات الجوهرية التى تفيد راغب التأجير أو التمليك، كما تفيد المسئولين عن تطبيق قوانين توجيه وتنظيم أعمال البناء على السواء وأخصها رقم الترخيص وتاريخ صدوره ونوع البناء ومستواه... الخ».

وواضح أن وضع هذه اللافتة واجب عند الشروع فى البناء أو التعلية أو الاستكمال فقط فلا يلزم وضع اللافتة عند الشروع فى أعمال البناء الأخرى كالتوسيع أو التعديل أو التدعيم، كما لايلزم ذلك عند إجراء التشطيبات الخارجية.

ويتحقق الشروع فى البناء - فى نطاق هذا الحكم - بأعمال الحفر الخاص بالأساسات.

ولم يتطلب النص أن تكون اللافتة فى مواجهة البناء بل اكتفى بأن تكون فى مكان ظاهر من موقع البناء بحيث يمكن للمارة رؤيتها وقراءة بياناتها بسهولة غير أن اللائحة التنفيذية اشترطت ذلك كما سنرى.

ولا يلزم وضع أكثر من لافتة مهما اتسع موقع البناء، وإن كان هذا لايمنع المالك أو المقاول من وضع أكثر من لافتة، وفى هذه الحالة لا يلزم توافر الشروط الواردة بالمادة باللافتات الزائدة.

والبيانات التى يجب أن تتضمنها اللافتة حددتها المادة بثمانية بيانات وهى كالآتى:

١ - رقم الترخيص وتاريخ صدوره.

٢- نوع المبنى ومستوى البناء، ومستويات البناء هى: اقتصادى - متوسط - فوق المتوسط - فاخر.

٣- عدد الأدوار المرخص بإقامتها.

٤- عدد الوحدات المزمع إقامتها وعدد المخصص منها للتأجير والمخصص للتمليك.

٥- اسم المالك وعنوانه.

٦- اسم المهندس المشرف على التنفيذ.

٧- اسم المقاول القائم بالنفيذ وعنوانه.

٨- اسم شركة التأمين التى أبرمت وثيقة التأمين وعنوانها[(١)] ويقع على عاتق كل من المالك والمقاول واجب إقامة اللافتة والإبقاء عليها فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة تنفيذ إقامة البناء أو التعلية أو الاستكمال.

١٣٢- نموذج ومواصفات اللافتة :

فوضت المادة الوزير المختص بالإسكان فى إصدار قرار بنموذج اللافتة ومواصفاتها.

وقد صدر تنفيذا لهذه المادة القرار الوزارى رقم ٣٥٧ لسنة ١٩٨٣ - فى

---

(١) وكان مشروع المادة كما ورد من الحكومة ينص على بيان تاسع هو«المدة المقررة لإنهاء الأعمال» فحذفته اللجنة المشتركة على نحو ما أوضحناه سلفا.

شأن تعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء الصادرة بالقرار رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ (الملغاة) وأورد نموذج اللافتة سالفة الذكر. كما نصت المادة ٢٣ (مكررا) من القرار على مواصفات اللافتةوطريقة تثبيتها.

ولما صدرت اللائحة التنفيذية الجديدة أوردت فى المادة ٣/٢٥ منها مواصفات اللائحة وطريقة تثبيتها، كما أرفق بها نموذج اللافتة (النموذج منشور فى نهاية شرح المادة).

وتخلص الأحكام الواردة فى المادة ٣/٢٥ من اللائحة الجديدة سالفة الذكر فيما يأتى:

١- يجب أن تكون اللافتة مصنوعة من مادة مناسبة قوية التحمل. فلم يحدد النص نوع المادة التى تصنع منها اللافتة، على عكس القرار الوزارى رقم ٣٥٧ لسنة ١٩٨٣ (الملغى) إذ أوجب أن تكون اللافتة مصنوعة من الصاج أو الخشب. وعلى ذلك يجوز صنع اللافتة من أى مادة مناسبة قوية التحمل تكون صالحه لصنع اللافتة منها كالصاج والخشب. غير أنه لايصح صنعها من الورق ولو كان سميكا.

٢- يجب أن يكون مقاس اللافتة ٢٠٠×٢٥٠ سم، فقد رأى الشارع أن هذا المقاس هو الحد الأدنى الذى يجعل اللافتة واضحة سهلة القراءة، ومن ثم لايجوز أن يقل مقاس اللافتة عن هذا الحد وإن جاز أن يزيد عليه وكان القرار الوزارى الملغى يحدد مقاس اللافتة بـ ١٠٠ سم×١٢٠ سم.

٣- يجب أن تطلى اللافتة ببوية الزيت أو البلاستيك باللون الأخضر. والقصد من ذلك ضمان وضوح بيانات اللافتة من ناحية وثباتها من ناحية أخرى،

ولذلك لايوجد مايمنع من دهان اللافتة بمادة أخرى تحقق الوضوح والثبات الذى يتحقق من الدهان ببوية الزيت أو البلاستيك.

٤-يجب أن تكتب بيانات اللافتة بحروف واضحة تسهل قراءتها، ولما كانت اللغة العربية هى اللغة الرسمية للبلاد، فإنه يجب كتابة هذه البيانات باللغة العربية وإن كان ذلك لا يمنع من إضافة لغة أخرى أو أكثر بجانبها.

٥- يجب أن تثبت اللافتة بما لايجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة فنية سليمة.

٦- يجب أن تكون اللافتة فى مكان ظاهر من واجهة العقار الأمامية للبناء.

١٣٣- مسئولية المالك والمقاول والمهندس المشرف على التنفيذ عن اللافتة:

ألقت الفقرة الثالثة من المادة (١٢ مكررا) على كل من المالك والمقاول مسئولية إقامة اللافتة وبقائها فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ.

كما ألقت المادة ٣/٢٥ من اللائحة التنفيذية هذه المسئولية على المهندس المشرف على التنفيذ أيضا.

١٣٤- تضمين الإعلان عن البيع أو التأجير بيانات اللافتة:

أوجبت المادة على المالك عند الإعلان عن بيع أو تأجير المبنى كله أو بعضه أن يضمن هذا الإعلان البيانات التى يجب إدراجها باللافتة المشار إليها.

وورد لفظ (الإعلان) عاما ومن ثم لايجوز تخصيصه بغير مخصص فيشمل الإعلان الذى يوضع فى موقع البناء، كما يشمل الإعلان الذى يتم عن طريق وسائل الإعلام كالإذاعة أو التليفزيون أو الصحافة.

وقد قصد من ذلك حماية راغبى شراء أو تأجير وحدات المبنى من تلاعب الملاك ببيع أو تأجير الوحدة الواحدة أكثر من مرة أو بيع أو تأجير وحدة لم يتم الترخيص ببنائها أو لم تثبت ملكية القائم بالبناء للأرض التى تقام عليها، وتمكينهم من الوقوف على كافة البيانات المتعلقة بالعقار فتضحى تعاقداتهم بشأنها غير مشوبة بأى خطأ، وهو ما يقلل كثيرا من المنازعات التى تنشأ بين الملاك والمتعاقدين معهم فى هذا الشأن.

وواضح أن هذا الالتزام يقع على عاتق المالك فقط دون المقاول أو المهندس المشرف على التنفيذ إذ لا شأن للأخيرين ببيع العقار أو تأجيره.

١٣٥- نطاق سريان أحكام المادة:

نصت الفقرة الخامسة من المادة على أن تسرى الأحكام السابقة على المبانى التى يجرى إنشاؤها أو تعليتها أو استكمالها فى تاريخ العمل بهذا القانون ولو كان قد صدر الترخيص بها قبل العمل بأحكامه.

ومن ثم تسرى أحكام المادة على كافة المبانى التى يجرى إنشاؤها أو تعليتها أو استكمالها فى تاريخ العمل بالقانون، ولو كان قد صدر الترخيص بها قبل العمل بأحكام القانون.

ولذلك نصت الفقرة السادسة (الأخيرة) من المادة على أن يلتزم المالك والمقاول بإقامة اللافتة المبينة فى الفقرة الأولى خلال ثلاثين يوما من تاريخ العمل بالقرار المشار إليه (الذى يصدر من الوزير المختص بالإسكان بنموذج اللائحة ومواصفاتها).

وإذ كان القرار الوزارى رقم ٣٥٧ لسنة ١٩٨٣ سالف الذكر لم يحدد ميعادا لنفاذه، فإنه تطبيقا للمادة (١٨٨) من دستور سنة ١٩٧١ (المعدل)

يعمل به بعد شهر من اليوم التالى لتاريخ نشره بتاريخ ١٩٨٣/٨/٢٣ (الوقائع المصرية - العدد ١٩٣).

ومن ثم فإن الالتزام بوضع اللائحة يسرى ابتداء من ١٩٨٣/٩/٢٤.

وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون انه :

«وجدير بالذكر أن هذا الحكم لاينطوى على أثر رجعى وإنما هو يسرى بأثر مباشر على المبانى التى يجرى إنشاؤها حاليا بإلزام مالكها أو المقاول القائم بالتنفيذ بإقامة اللافتة خلال المهلة التى حددها القانون».

١٣٦- عقوبة مخالفة أحكام المادة :

تعاقب المادة ٤/٢٢ من القانون (المستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦) بغرامة لاتقل عن مائة جنيه ولاتجاوز ألف جنيه على عدم وضع أو بقاء اللافتة المنصوص عليها فى المادة (١٢ مكررا).

وسبق أن ذكرنا أن المسئولية فى هذه المخالفة تقع على المالك والمقاول والمهندس المشرف على التنفيذ.

ولايجوز الحكم بوقف تنفيذ الغرامة (م٢٤ من القانون مضافة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦).

ويجب إخطار نقابة المهندسين أو اتحاد المقاولين - حسب الأحوال - بالأحكام التى تصدر ضد المهندس أو المقاول (م٥/٢٢).

والجريمة جنحة.

(نمـوذج)

لافتـة بيانـات ترخيص

(إنشاء - تعديل - تعليـة - إضـافة)

الأعمال التى تتم بهذا العقار وفقا للترخيص الآتى بياناته:

المـــــــوقــــــع: ______________________

اســـــم المـــــالـــك: ______________________

رقـم التــــرخـــيص: ______________________

الأعـــمـــال المرخص بهـــا: ______________________

اسم المهندس المشرف على التنفيذ: ______________________

عنوان المهندس المشرف على التنفيذ: ______________________

اسم المقـــاول القـــائم بالعـــمل: ______________________

عـنـــوان المـقـــــــاول: ______________________

اسم الشركة التى أبرمت وثيقة التأمين: ______________________

(مـادة ١٢ مكـرراً(١))

يجب أن تحرر عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية شاملة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الوحدات والأدوار المرخص بها.

وكذا البيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات وتركيب المصاعد وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية، ولايقبل شهر أى عقد غير متضمن لهذه البيانات [١].

الشـرح

١٣٧- بيانات عقود البيع أو الإيجار:

أوجبت المـادة أن تحرر عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ على نموذج معين يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية شاملة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الوحدات والأدوار المرخص بها. وكذا البيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات وتركيب المصاعد وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية.

وقد أوجبت المـادة ٢٦ من اللائحة التنفيذية للقانون أن تحرر عقود البيع أو الإيجار المذكورة طبقا للنموذج المرفق بها (النموذج منشور بنهاية شرح المـادة).

كما حددت البيانات التى يجب أن يتضمنها العقد بالآتى:

عنوان العقار.

مسطح مبانى العقار.

---

(١) المـادة مضافة بالقانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٩٦.

مساحة الوحدة محل العقد وبيانها.

اسم المـالك أو المؤجر ومحل إقامته.

اسم المشترى أو المستأجر ومحل إقامته.

رقم وتاريخ صدور الترخيص والجهة الصادرة منه.

عدد الأدوار والوحدات المرخص بها.

البيانات الخاصة بمكان إيواء السيارات.

البيانات الخاصة بالمصاعد ومنشآت وتركيبات الوقاية من الحريق.

وقد تغيا المشرع من ذلك حماية المشترى أو المستأجر مما يلجأ إليه بعض الملاك من ذكر بيانات غير صحيحة عن العقار ليسهل له بيعه أو تأجيره والحصول على ثمن أو إيجار يجاوز الثمن أو الإيجار المناسب للوحدة.

(النموذج منشور بنهاية شرح المـادة).

جزاء مخالفة المادة:

١٣٨ - (أ) - *الجزاء المدنى* :

رتبت المـادة جزاء مدنيا على عدم الالتزام بحكمها وهو عدم قبول شهر أى عقد غير متضمن لهذه البيانات.

فلا يقبل تسجيل عقد البيع إذا لم يحرر على النموذج المرفق باللائحة التنفيذية متضمنا كافة البيانات سالفة الذكر.

وفى رأينا أن النص يؤدى – من باب أولى – إلى عدم جواز إثبات تاريخ عقد الإيجار عند حصول المخالفة.

ويجب على مصلحة الشهر العقارى الامتناع من تلقاء نفسها عن شهر العقد أو إثبات تاريخه.

١٣٩- (ب) - *الجزاء الجنائي* :

تعاقب المادة ٤/٢٢ من القانون (مستبدله بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المالك الذى يخالف حكمها بالغرامة التى لاتقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه. أى أن الجريمة جنحة.

ولايجوز وقف تنفيذ الغرامة (م٢٤ مكررا المضافة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦).

وهذه العقوبة توقع على المالك إذ لا شأن للمقاول أو المهندس المشرف على التنفيذ بتحرير عقود البيع أو الإيجار.

نموذج عقد بيع/ إيجار وحدة

خاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء

البيانات المتعلقة بالعقار:

عنوان العقار: ________________

قيمة الوحدة: ________________

أو قيمة إيجار الوحدة: ________________

أساس الملكية: ________________

رقم الترخيص وتاريخ إصداره: ________________

الجهة الصادر منها: ________________

عدد الأدوار المرخص بها: ________________

عدد الوحدات المرخص بها: ________________

الدور الذى يقع به الوحدة محل العقد: ________________

البيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات بالعقار: ________________

البيانات الخاصة بالمصاعد:	عدد المصاعد	سعة المصعد	نوع المصعد
	______	______	ركاب
	______	______	عفش

البيانات الخاصة بتأمين العقار ضد الحريق.

البيانات الخاصة بالوحدة محل العقد:

رقم الوحدة: ________________

مساحة الوحدة: ________________

وصفها: ________________

مدة العقد (فى حالة الإيجار): ________________

(تابع) نموذج عقد (بيع/ إيجار وحدة)

البيانات الخاصة بالطرف الأول مالك العقار (بائع/ مؤجر):

الاســـم: ________________

تحقيق الشخصية: ________________

محل الإقامة: ________________

البيانات الخاصة بالطرف الثانى (مشترى/مستأجر):

الاسم: ________________

تحقيق الشخصية: ________________

محل الإقامة: ________________

شروط العقد: ________________

التزامات الطرف الأول:

١- ________________ ٢- ________________

٣- ________________ ٤- ________________

التزامات الطرف الثانى:

١- ________________ ٢- ________________

٣- ________________ ٤- ________________

توقيعات:

الطـــرف الثانى		الطـــرف الأول

(مـــادة ١٣)

يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة الوحدة المحلية المختصة[(١)].

ومع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ٧٧ لسنة ١٩٥٤ [(٢)] بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين، يحظر من وقت صدور القرار المشار إليه فى الفقرة السابقة إجراء أعمال البناءأو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم على أن يعوض أصحاب الشأن تعويضا عادلا، أما أعمال التدعيم لإزالة الخلل وكذلك أعمال البياض فيجوز القيام بها.

وإذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم، جاز للوحدة المحلية المختصة[(٣)] بقرار مسبب إلغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء كان المرخص له قد شرع فى القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع وذلك بشرط تعويضه تعويضا عادلا.

ولايجوز زيادة الارتفاع الكلى للبناء على مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ مترا، ولرئيس مجلس الوزراء فى حالة الضرورة القصوى تحقيقا لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران تقييد أو إعفاء مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته من الحد الأقصى للإرتفاع[(٤)].

---

(١) هذه العبارة مستبدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣

(٢) حل محله الآن القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠.

(٣) هذه العبارة مستبدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣.

(٤) الفقرة الأخيرة مضافة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

الشـرح

١٤٠- اعتماد خطوط التنظيم بقرار من المحافظ:

سبق أن أوضحنا أن خط التنظيم، هو الخط المعتمد الذى يحدد الطريق ويفصل بين الأملاك الخاصة والمنفعة العامة. وقد نصت المادة على أن يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة الوحدة المحلية المختصة.

وقد روعى فى ذلك تبسيط إجراءات اعتماد خطوط التنظيم وتعديلاتها وسرعة إنهاء هذه الاجراءات.

والمتبع أن تقوم الإدارات الهندسية بالوحدات المحلية بوضع خطوط التنظيم عن طريق إعداد خرائط مساحية لمناطق مجمعة من المدينة أو الشوارع مستقلة مبينا عليها الأراضى والمبانى المملوكة ملكية خاصة والأراضى والمبانى المملوكة ملكية عامة وحدود كل منها والطرق الموجودة وغير ذلك من المعالم القائمة فى الطبيعة، وتعد الخريطة بمقياس رسم ١ : ٥٠٠ أو ١ : ١٠٠٠ وإذا لم تكن هناك خريطة مساحية فيعد رسم مساحى للطريق المطلوب مع وضع خطوط تنظيمية تبين معالم هذا الطريق وحدود الأملاك العامة والخاصة المطلة عليه. ويراعى فى خطوط التنظيم الاحتياجات اللازمة لاتساع الطرق وأسس التخطيط السليمة[1]. ثم تعرض خطوط التنظيم على الوحدة المحلية للموافقة عليها ثم تعرض على المحافظ لإصدار قرار باعتمادها.

ويبين فى الترخيص الصادر من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، خط التنظيم المعتمد وكذا الحد المقرر للبناء وعرض الطريق والمناسيب المقررة له وأية بيانات أخرى يتطلبها أى قانون آخر (م ٢٣/٤ من اللائحة).

---

(١) العطار ص ٢٩ وما بعدها.

(م٥٨ من اللائحة التنفيذية للقانون) .

وواضح مما تقدم أن قرار الوحدة المحلية بتحديد خط التنظيم لا يعتبر قرارا إداريا نهائيا ولا يقبل طلب إلغائه، لأنه يعتبر مجرد توصية بتحديد خط التنظيم(١) .

غير أنه إذا صدر قرار اعتماد خط التنظيم من المحافظ دون موافقة الوحدة المحلية المختصة فإنه يكون قد تخلف فى شأن هذا القرار ركن جوهرى لايقوم بدونه هو موافقة الوحدة المحلية المختصة ويكون معيبا بعيب جسيم ينحدر به إلى درجة الانعدام.

وفى هذا قضت المحكمة الإدارية العليا بأن:

«ومن حيث أن المادة (١٣) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تنص على أن «يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المحلى المختص» .

وتنص المادة الثامنة من مواد إصدار قانون نظام الحكم المحلى على أن يستبدل بعبارتى «المجلس المحلى» و«المجالس المحلية» أينما وردتا فى القوانين واللوائح عبارتا «المجلس الشعبى المحلي» و«المجالس الشعبية المحلية» فإن الاختصاص بتعديل خطوط التنظيم يكون مرده لقرار يصدر فى هذا الشأن من المحافظ بعد موافقة المجلس المحلى لمحافظة الاسكندرية. فإذا كان ذلك وكانت الأوراق خلوا مما يفيد موافقة المجلس الشعبى المحلى لمحافظة الاسكندرية على تعديل خطوط التنظيم المعتمدة فإن القرار الصادر من المحافظ بتاريخ ١٩٧٩/١٢/٢٧ يكون قد تخلف فى شأنه ركن جوهرى لا قيام بدونه وهو موافقة المجلس الشعبى المحلى لمحافظة الاسكندرية فإنه يكون معيبا بعيب جسيم ينحدر به إلى درجة الانعدام. وإذ ذهبت الأحكام المطعون فيها غير هذا

(١) المحكمة الادارية العليا فى الطعن رقم ٨٥٤ لسنة ٢٧ق جلسة ١٩٨٤/٥/٢٦ ..

المذهب فيتعين إلغاؤها والحكم بإلغاء القرار الصادر من محافظ الاسكندرية بتاريخ ١٩٧٩/١٢/٢٧ بتعديل خطوط التنظيم بشارع ابن سعد مع إلزام الجهة الإدارية بالمصروفات».

(طعن رقم ١٨٢٢، ١٨٢٤، ١٨٢٥، ١٨٢٦، ١٨٢٧ لسنة ٣٠ق جلسة ١٩٨٧/١/٣١).

١٤١- حظر إجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خط التنظيم:

حظرت المادة من وقت صدور قرار المحافظ المختص باعتماد خطوط التنظيم إجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم، واستثنت من ذلك أعمال التدعيم لإزالة الخلل وكذلك أعمال البياض.

(راجع فى أعمال التدعيم شرح المادة الرابعة).

وفى هذا قضت محكمة النقض (الدائرة المدنية) بأن:

«إذا كان الطاعنان قد أقاما الدعوى لمطالبة المطعون عليهم - محافظ القاهرة وآخرين - بالتعويض تأسيسا على أن مصلحة التنظيم رفضت الترخيص لهما بإجراء أعمال التعلية فى العقارين المملوكين لهمابسبب وجود مشروع لتوسيع الشارع، ولما كانت المادة ١٢ من قانون تنظيم المبانى السابق رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ المنطبقة على واقعة الدعوى والمعمول به بعد ثلاثة أشهر من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية بتاريخ١٩٦٢/٢/٤ وتقابلها المادة ١٢ من القانون الحالى رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تنص على أن «يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المختص، ومع عدم الإخلال بأحكام قانون نزع الملكية يحظر من وقت صدور هذاالقرار إجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم، ويعوض

أصحاب الشأن تعويضا عادلا أما أعمال الترميم لإزالة الخلل وأعمال البياض فيجوز القيام بها» مما مفاده أنه إذا صدر قرار من المحافظ باعتماد خطوط التنظيم فإنه يحظر على أصحاب الشأن من وقت صدور هذا القرار إجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خط التنظيم، غير أنه حماية لحقوق الأفراد - حسبما ورد فى المذكرة الإيضاحية لهذا القانون - فقد نص المشرع على إلزام الإدارة بتعويض أولى الشأن تعويضا عادلا فى حالة الحظر من البناء أو التعلية، لما كان ذلك فإنه يكون للطاعنين وفقا للأساس المتقدم ذكره الحق فى المطالبة بالتعويض عن منعهما من إجراء أعمال التعلية فى العقارين المملوكين لهما وذلك إذا تحقق موجبه لايغير من هذا النظر استنادهما خطأ إلى قانون نزع الملكية رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ ذلك أن لمحكمة النقض تصحيح هذا الخطأ وأن ترده إلى الأساس القانونى السليم، وإذ قضى الحكم المطعون فيه برفض دعوى التعويض تأسيسا على عدم حصول استيلاء فعلى على العقارين المملوكين للطاعنين، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم ٥١٦ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٧/٤/١٢- ذات المبدأ طعن ٢٢٣ لسنة ٥١ق - جلسة ١٩٨٧/٢/٣).

وينطبق هذا الحظر على المبانى التى يقيمها المالك الأصلى فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم وعلى من كان له عليها حق انتفاع فقط.

(المحكمة الادارية العليا بتاريخ ١٩٨٥/٣/٩ في الطعن رقم ٤٩١ لسنة ٣٠ق).

إلا أن المادة لم ترتب على صدور هذا القرار انتقال ملكية تلك الأجزاء بما عليها من مبان إلى الدولة.

وفى هذا قضت محكمة النقض (الدائرة المدنية) بأن :

«وضعت المـادة ١٢ من القـانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ قيودا على حق مالك الأجزاء البارزة عن خط التنظيم تمنعه من إجراء أعمال البناء أو التعلية فيها بعد صدور القرار باعتماد خط التنظيم إلا أنها لم ترتب على صدور هذا القرار انتقال ملكية تلك الأجزاء بما عليها من مبان إلى الدولة ولم تخول المحافظ سلطة الاستيلاء على العقارات القائمة على الأجزاء البارزة وهدمها والاستيلاء على أنقاضها، طالمـا أن مبانى تلك العقارات مقامة من تاريخ سابق على صدور قرار اعتماد خطوط التنظيم.

وإذ كان الطاعن قد أقر صراحة بصحيفتى الاستئنافين ومذكرة دفاعه إلى محكمة الدرجة الثانية بأن القرار لم ينفذ بل أقيمت ساحة شعبية للشباب على أرض النزاع بعد أن هدم هو ماكان عليها من مبان، فإن استيلاءه على تلك الأرض جبرا عن المطعون عليهم دون اتباع الاجراءات التى يوجبها قانون نزع الملكية يعتبر بمثابة غصب وليس من شأنه أن ينقل بذاته ملكيتها إلى الطاعن بل تظل هذه الملكية لأصحابها رغم هذا الاستيلاء ويكون لهم الحق فى المطالبة بتعويض الأضرار الناشئة عنه».

(طعن رقم ٤٦٩ لسنة ٤٤ق لسنة ٤ يناير سنة ١٩٧٩).

وحتى لايجحف الشارع بأصحاب المبانى نصت المـادة على تعويضهم تعويضا عادلا، مقابل حرمانهم من إجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خط التنظيم.وهذا التعويض يراعى فيه مدى الضرر لذى حاق بصاحب البناء من جراء منعه من إجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء المذكورة، إلا أنه لايشمل قيمة العقار أو منفعته.

وفي هذا قضت محكمة النقض (الدائرة المدنية) بتاريخ ١٩٦٢/٦/١٤ في الطعن رقم ٦ لسنة ٢٧ ق بأن:

«من حيث أن هذا النعى مردود بأن الحكم المطعون فيه على ما يبين من أسبابه التى سبقت الإشارة إليها عند الرد على السبب السابق - بعد أن قرر بوجود عيب خفى بالعقار المبيع استخلص أن هذا العيب ينقص من قيمته ونفعه للأسباب السائغة التى أوردها ثم عاد وقرر أنه «لاينال من ذلك مانصت عليه المادة الأولى من القانون رقم ١٢٠ لسنة ١٩٥٤ من تعويض الملاك عن ذلك تعويضا عادلا لأن هذا التعويض لا يشمل قيمة العقار المبيع أو منفعته لأنه مقابل المنع من إجراء البناء» وهذا الذى قرره الحكم المطعون فيه لا مخالفة فيه للقانون - ذلك أن الفقرة الأخيرة من المادة الأولى مكررا من القانون رقم ١٢٠ لسنة ١٩٥٤ المضافة إلى الدكريتو الصادر فى ٢٦ أغسطس سنة ١٨٨٩ نصت على ما يأتى: «ويحظر من وقت صدور القرار باعتماد الرسم إجراء أى أعمال البناء على العقارات المبينة به على أن يعوض ملاكها تعويضا عادلا» - كما جاء بالمذكرة التفسيرية لهذا القانون ما يأتى: «لذلك فقد أعد الوزارة مشروع قانون... ضمنته حكما يقضى بمنح ملاك العقارات الخارجية عن خط التنظيم الذين يمنعون من إقامة أى عمل من أعمال البناء على العقارات اللازم نزع ملكيتها تعويضا عادلا» ويبين من ذلك أن (التعويض العادل) الذى أشارت إليه المادة الأولى مكررا من القانون رقم ١٢٠ لسنة ١٩٥٤ هو مقابل منع ملاك العقارات الواقعة فى خط التنظيم من البناءولم يتحدث هذا القانون ولا دكريتو ٢٦ أغسطس سنة ١٨٨٩ ولا القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٤٨ المعدل له عن أى تعويض آخر يدفع لملاك هذه العقارات».

غير أن صدور قرار بإعادة تخطيط المنطقة التى يقع فيها العقار لايحدث الأثر الذى يترتب علي تعديل خط التنظيم.

وفى هذا قضت المحكمة الإدارية العيا بأن :

«من حيث أن الثابت من الأوراق - وهو ما لاخلاف حوله - صدور قرار محافظ سوهاج رقم ٥٣٦ لسنة ١٩٧٢ ، بإعادة تخطيط المنطقة التى يقع فيها العقار محل النزاع، ولم يصدر قرار بتعديل خط التنظيم بالشارع الذى يقع فيه هذا العقار.

والثابت كذلك أن المادة ٩ من القانون رقم ٤٥لسنة ١٩٦٢ رتبت على تعديل خطوط التنظيم جواز سحب رخصة البناء التى تتعارض مع الخط المعدل، ولم يرتب القانون هذا الأثر بوقف رخص البناء أو سحبها على صدور قرار بإعادة تخطيط منطقة ما، وهذا الأثر لايجوز تقريره إلا بقانون. وبذلك فإن مجرد صدور قرار بإعادة تخطيط المنطقة دون تعديل لخطوط التنظيم لايترتب عليه سحب الرخص طبقا للمادة ٩ من القانون رقم ٤٥ لسنة١٩٦٢ المشار إليه، وبذلك يكون ما قام عليه الطعن من ترتيب هذا الأثر على مجرد إعادة تخطيط المنطقة دون صدور قرار بتعديل خطوط التنظيم غير موافق لحكم القانون. أما القول بأن التراخيص يجوز بصفة عامة سحبها أو تعديلها أو إلغاؤها فهذا القول قد يصدق على مدلول الترخيص باستعمال المال العام أو ممارسة نشاط معين مثلا إذا لم تكن ثمة تنظيمات قانونية خاصة تعالج أوضاعها وليس بحال الإذن فى القيام بعمل محدد تترتب عليه آثار دائمة كالإنشاءات والأبنية لايجوز القيام بها إلا بعد الإذن بها طبقا لنظام قانونى معين ينفرد وحده بتحديد متى يجوز السحب أو الإلغاء قبل القيام بالعمل محل الإذن والذى يسمى بالرخصة. إذ متى تم العمل المرخص به لم يرد عليه سحب أو إلغاء. وإنما يمكن أن يتم الأثر المترتب على ذلك استنادا إلى أنظمة قانونية أخرى، كما هو الحال فى الأثر المترتب على تعديل خطوط التنظيم طبقا

للمـادة ٩ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه، فإذا كان العمل لم يتم جاز السحب أو الإلغاء أما إذا كان العمل قد تم فلا يجوز ذلك، وإنما تقع قيود من القانون على المبنى المتعارض مع الخطوط المعدلة. وبذلك فقد قام الطعن على استعمال تصوير الترخيص دالا على الرخصة، وهما مجالان مختلفان لكل منهما الأحكام الخاصة به. وما استقر عليه قضاء هذه المحكمة خاص بنوع واحد منهما هو الترخيص المتعلق بالانتفاع بالمـال العام أو ممارسة نشاط معين دون الرخصة فى القيام بعمل يترتب عليه إنشاء معين كما هوالحال فى محل الطعن».

(طعن رقم٢٧٢ لسنة ٢٧ق جلسة ١٩٨٧/٢/١٤)

١٤٢- إلغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد:

أجازت المـادة للوحدة المحلية المختصة، فى حالة ما إذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم إلغاء الترخيص أو تعديله بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء شرع المرخص له فى القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع، وذلك بشرط تعويضه تعويضا عادلا.

وقد تركت هذه المسألة جوازية لتقدير الوحدة المحلية المختصة لكى توازن بين مقتضيات المصلحة العامة فى إلغاء التراخيص أو تعديلها وبين التزامها بالتعويض فى حالة إجراء ذلك.

والقرار الصادر من الجهة الإدارية بإلغاء الترخيص أو تعديله، تتوافر فيه مقومات القرار الإدارى باعتباره إفصاحا عن إرادتها الملزمة بقصد إحداث أثر قانونى، ويكون لصاحب الشأن الطعن فيه أمام محكمة القضاء الإدارى.

وقد قضت المحكمة الإدارية العيا بأن :

« المـادة التاسعة من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى تقضى بأنه «إذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم جاز للمجلس المحلى المختص أن يسحب الرخصة الممنوحة أو يعدلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء شرع المرخص له فى القيـام بالأعـمـال المرخص له بهـا أو لم يشـرع وذلك بشرط تعويضه تعويضا عادلا» . ويؤخذ من هذا النص أن المشرع خول الجهة الإدارية المختصة سلطة تقديرية فى سحب الترخيص بالبناء أو تعديله بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء شرع المرخص له فى القيام بأعمال البناء أو لم يشرع وذلك مقابل تعويض عادل، ومن ثم فإن الجهة الإدارية إذا ما نشطت فى سحب الترخيص أو تعديله بسبب تعديل خط التنظيم فإن قرارها فى هذا الشأن تتوفر فيه مقومات القرار الإدارى باعتباره إفصاحا عن إرادتها الملزمة بقصد إحداث أثر قانوني ويكون لصاحب الشأن أن يطالب الجهة الإدارية قضاء بالتعويض العادل عن الأضرار التى لحقت به بسبب هذا القرار إذا هى امتنعت عن تنفيذ حكم القانون فى هذا الشأن وذلك بصرف النظر عن مشروعية قرار السحب طالمـا أن هذا التعويض مصدره القـانونى ابتغـاء مساواة الأفراد أمام التكاليف العامة» .

(طعن رقم ٥٩٨ لسنة ١٢ ق جلسة ١٩٦٩/١/٤)

والتعويض الذى يستحق لذوى الشأن يجب أن يكون جابرا لمـا خسره من رسوم أو أزيل من بناء أو غير ذلك من الأضرار التى أصابته بسبب إلغاء الترخيص أو تعديله.

١٤٣- الحظر المنصوص عليه بالمادة لا يخل بأحكام القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠:

نصت المـادة على أنه مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة

١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين (حل محله الآن القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠) يحظر من وقت صدور القرار المشار إليه فى الفقرة السابقة (القرار الصادر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع) إجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم.

وينبنى على ذلك أنه اذا أدى تحديد خط التنظيم أو تعديله إلى دخول بعض العقارات فيه، فإن هذه العقارات ينم نزع ملكيتها وفقا لأحكام القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ إما للمنفعة العامة وإما للتحسين وفى هذه الحالة يعوض أصحاب هذه العقارات طبقا للأحكام المنصوص عليها فى القانون المذكور.

وفى هذا قضت المحكمة الإدارية العيا بأن :

«ومن حيث أنه متى صدر القرار باعتماد خط التنظيم من جهة الاختصاص بذلك قانوناً، فإن هذا القرار يبقى منتجاً لآثاره القانونية بالنسبة للقيود المفروضة على حق ملاك الأجزاء البارزة من خط التنظيم، حتى يتم نزع ملكية هذه الأجزاء بقرار يصدر فى هذا الشأن أو يتم نقل ملكيتها بالاتفاق مع ذوى الشأن تنفيذا للقرار باعتماد خطوط التنظيم، على النحو الذى ينظمه قانون نزع الملكية رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤، على أن يعوض أصحاب الشأن عمايصيبهم من أضرار نتيجة صدور القرار باعتماد خطوط التنظيم تعويضاً عادلاً عن القيود المفروضة على ملكيتهم على ماورد بعجز الفقرة الثانية من المادة (١٣) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه. ولا يكون ثمة وجه للقول بأن القرار باعتماد خط التنظيم هو بمثابة القرار بتقرير المنفعة العامة فى مفهوم تطبيق أحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه ويأخذ حكمه قياماً وسقوط على النحو المشار إليه بالمادة (١٠) من القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بحيث يسقط مفعول القرار باعتماد خط

التنظيم إذا لم تودع النماذج التى يوقعها أصحاب الحقوق أو القرار الوزارى بنزع الملكية بمكتب الشهر العقارى خلال سنتين من تاريخ نشر القرار باعتماد خط التنظيم، ذلك أن التنظيم الخاص بأحكام القرارات الصادرة باعتماد خطوط التنظيم على النحو الوارد بتشريعات تنظيم المبانى يخلو من ترتيب الأثر المقرر لسقوط القرار بما ورد بها من أحكام. كما يتعين ان يكون فهم الاحالة الواردة بهذه التشريعات (المواد ١٣ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦) على النحو الذى يتفق وقصد المشرع من إيرادها. فإذا كانت الفقرة الثانية من المادة (١٣) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (مردد ذات الحكم الذى ورد بالمواد المقابلة له فى القوانين السابقة) تجرى عبارتها بأنه «ومع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين، يحظر من وقت صدور لقرار المشار إليه فى الفقرة السابقة إجراء...»، فإن هذه الإحالة تقتصر على وجوب الالتزام بنقل ملكية الأجزاء البارزة عن خطوط بالطريق ومقابل التعويض على النحو المبين بقانون نزع الملكية، كل ذلك حسب مراحل تنفيذ مشروع التخطيط وفى حدود الاعتمادات التى تتقرر لهذا الشأن. ومما يؤكد هذا الفهم أن التخطيط العمرانى يفترض، بحسب طبيعة الأشياء، نظرة مستقبلية تستشرف آفاق التطور العمرانى والاقتصادى والاجتماعى، مما يتأبى معه إلزام الإدارة، بغير سند من نص صريح بالقانون، بأن تبادر إلى نقل ملكية الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم المعتمدة جميعها، خلال سنتين من تاريخ اعتماد خطوط التنظيم. ولا يكون ثمة تثريب على فرض قيود على حق ملكية أصحاب العقارات البارزة عن خطوط التنظيم المعتمدة طالما احتفظ لهم القانون بالحق فى التعويض العادل عما قد يصيبهم من أضرار، وبذلك يتحقق وجه التوازن بين المصلحة العامة والمصالح الخاصة بما يتفق وأحكام المادتين ٣٢و٣٤ من الدستور. وبالترتيب على ماتقدم فإن القرار الصادر باعتماد خطوط التنظيم يستمر قائماً منتجاً لآثاره القانونية على النحو المحدد بالقانون حتى يتم تنفيذ

هذه الخطوط، على النحو الذى سبقت الإشارة إليه أو أن يلغى أو يعدل بالأداة القانونية الصادرة من جهة الاختصاص على النحو المقرر قانونا. فإذا كانت المادة ١٣ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تنص على أن يصدرباعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المحلى المختص، فإنه وطبقا للأصول العامة المقررة فى شأن القرار المقابلacte contraie، فإن تعديل أو إلغاء القرار الصادر باعتماد خطوط التنظيم يكون بالأداة ومن الجهة المختصة باعتماد هذه الخطوط. وقد نص القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى فى المادة الثامنة من مواد الإصدار على أن «يستبدل بعبارتى» و«المجلس المحلى» «المجالس المحلية» أينما وردتا فى القوانين واللوائح عبارتا «المجلس الشعبى المحلى» و«المجالس الشعبية المحلية» ..» فإن الاختصاص المقرر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع على النحو الوارد بالمادة (١٣) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه يكون منوطاً بقرار يصدر من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى، ويكون إلغاء أو تعديل ماسبق أن تقرر من خطوط التنظيم إلى ذات الجهة المختصة باعتماد هذه الخطوط على النحو المنصوص عليه بالمادة(١٣) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بعد تعديلها طبقا للنص الآمر الوارد بالمادة الثامنة من مواد اصدار قانون نظام الحكم المحلى».

(طعنان رقما ٣٠٣١ لسنة ٢٩ق، ١٨٠٠ لسنة ٣٠ق جلسة ٣١ يناير ١٩٨٧).

١٤٤- البروز عن خط التنظيم فى واجهات المبانى:

كان ينظم البروز عن خط التنظيم فى واجهات المبان المادة ٦/٨١ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ (المعدل) باصدار قانون التخطيط العمراني[1]. إلى أن صدرت اللائحة التنفيذية الجديدة للقانون رقم ١٠٦

(١) وكانت وهذه المادة تنص على ان:

لايجوز عمل بروز فى واجهات المبانى المقامة على حافة الطريق عاماً كان أو خاصا إلا طبقا للشروط والأوضاع الآتية: =

لسنة ٩٧٦ حيث نصت على البروزات المصرح بها فى واجهات المبانى فى المادة (٢١) الواردة بالفصل السادس.

=

(أ) يجوز فى المبانى المقامة على خط التنظيم فى الطرق المعتمدة وعلى خط البناء فى الطرق الخاصة أو غير المقرر لها خطوط تنظيم أن يبرز عن هذا الخط سفل أو أكتاف أى مبنى بمقدار لايزيد على ٧ سم بشرط ألا يتجاوز ارتفاع السفل أو الأكتاف بمقدار أربعة أمتار من منسوب سطح الرصيف.

(ب) يجوز عمل كورنيش أو بروز نافذة بلكون فى الدور الأرضى بشرط أن يقام على ارتفاع لايقل عن مترين ونصف من منسوب سطح الرصيف ولايزيد بروزه على صامت الواجهة على ١٠سم فى الشوارع التى عرضها من ٨ إلى ١٠ متر وعلى ٢٠ سم فى الشوارع التى يزيد عرضها على عشرة أمتار.

(جـ) يجب فى المبانى المقامة على حد الطريق ألا يقل الارتفاع بين أسفل جزء من البلكونات وأعلى سطح طروفية الرصيف أو منسوب محور الشارع فى حالة عدم وجود رصيف عن أربعة أمتار.

(د) لايجوز أن يتعدى أقصى بروز البلكونات المكشوفة ١٠٪ من عرض الطريق ولا يتجاوز البروز ١,٢٥ مترا كما يجب أن يترك ١,٥٠ مترا من حدود المبانى المتجاورة بدون أى بروز للبلكونات فيها وإذا كانت الزاوية الخارجية بين واجهتى مبنيين متجاورين تقل عن ١٨٠ درجة فيلزم أن يترك متر ونصف من منتصف الزاوية بين الواجهتين دون عمل بروز بها.

(هـ) ويجوز البروز بكرانيش أو عناصر زخرفية بمقدار ٢٥سم زيادة على البروز المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق طبقا لنص البند السابق أو من صامت الواجهة فى الأجزاء غير المسموح بعمل بلكونات بها وفى الوجهات المطلة على أفنية خارجية.

وتقضى هذه المادة بأن:

«لايجوز عمل بروز فى واجهات المبانى المقامةعلى حد الطريق، عاما كان أو خاصا، إلا طبقا للشروط والأوضاع الآتية:

(أ) يجوز فى المبانى المقامة على خط التنظيم فى الطرق المعتمدة، وعلى خط البناء فى الطرق الخاصة، أو غير مقرر لها خطوط تنظيم أن يبرز عن هذا الخط سفل أو أكتاف أى مبنى بمقدار لايزيد على ٧سم بشرط ألا يتجاوز ارتفاع السفل أو الأكتاف بمقدار أربعة أمتار من منسوب سطح الرصيف.

(ب) يجوز عمل كورنيش أو بروز نافذة بلكون فى الدور الأرضى بشرط أن يقام على ارتفاع لايقل عن مترين ونصف من منسوب سطح الرصيف ولايزيد بروزه عن صامت الواجهة على ١٠سم فى الشوارع بعرض من ٨ إلى ١٠ أمتار، على ٢٠سم فى الشوارع التى يزيد عرضها على عشرة أمتار.

(جـ) يجب فى المبانى المقامة على حد الطريق ألا يقل الارتفاع بين أسفل جزء من البلكونات أو الأبراج وأعلى سطح طرفية الرصيف، أو منسوب محور الشارع فى حالة عدم وجود رصيف عن أربعة أمتار.

(د) لايجوز أن يتعدى أقصى بروز للبلكونات المكشوفة ١٠ ٪، والأبراج ٥ ٪ من عرض الطريق على ألا يتجاوز البروز فى الحالتين ١,٢٥ متر، كما يجب أن يترك ١,٥ متر من حدود المبانى المجاورة بدون أى بروز للبلكونات المكشوفة أو الأبراج فيها. وإذا كانت الزاوية الخارجية بين واجهتى مبنيين متجاورين تقل عن ١٨٠ درجة فيلزم أن يترك متر ونصف من منتصف الزاوية بين الواجهتين دون عمل بروز فيها، وبشرط ألا يتجاوز طول الأبراج نصف طول الواجهة.

(هـ) يجوز البروز بكرانيش أو عناصر زخرفية بمقدار ٢٥ سم زيادة على البروز المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق طبقا لنص البند السابق أو من صامت الواجهة فى الأجزاء غير المسموح فيها بعمل بلكونات أو أبراج وفى الواجهات المطلة على أفنية خارجية».

١٤٥- الحد الاقصى للارتفاع الكلى للبناء :

نصت الفقرة الأخيرة من المادة المضافة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ على أنه: «لايجوز زيادة الارتفاع الكلى للبناء على مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ مترا ولرئيس مجلس الوزراء فى حالة الضرورة القصوى تحقيقا لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران تقييد أو إعفاء مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته من الحد الأقصى للارتفاع».

فهذه الفقرة تضع حد أقصى للارتفاع الكلى للبناء لايجوز تجاوزه، وليس معنى ذلك أن يكون الارتفاع الكلى للأبنية على النحو الوارد بالفقرة[١].

---

(١) تصريح السيد وزير الإدارة المحلية حال مناقشة المادة بمجلس الشعب فقد قرر: «...لأن المقصود ليس أمر كل مبنى يكون ٣٦ مترا، إنما المقصود أن يكون الحد الأقصى ٣٦مترا، وممكن يكون ٢٠ مترا، أو ١٠ أمتار، لذلك فعندما نقول«لايجوز زيادة الارتفاع» فهى أكثر تعبيرا عن المعنى وليس يكون الارتفاع الكلى للمبنى مرة ونصف...الخ».

(مضبطة الجلسة السبعين الطبعة المؤقتة فى ١٨ يونية سنة ١٩٩٦ ص٨٠).

وكان النص كما عدلته لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب يقضى بأن: «وفى جميع الأحوال يكون الارتفاع الكلى للبناء مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ مترا...الخ»، إلا أن مجلس الشعب وافق على النص الذى كان واردا بمشروع الحكومة.

١٤٦- عقوبة مخالفة أحكام المادة:

١- العقوبة المنصوص عليها في المادتين ١/٢٢، ٢٢ مكررا (١) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل):

يعقاب على مخالفة أحكام المادة مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر بالحبس وبغرامة لاتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين (م١/٢٢ مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦).

ولايجوز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة (م٢٤ مكررا مضافة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦).

ويجب الحكم بإزالة أو تصبح الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام المادة فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بالإزالة أو التصحيح (م ٢٢ مكررا (١) مضافة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ومعدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢).

ولايتصور القضاء باستكمال الأعمال المخالفة فى مخالفات هذه المادة.

وهذه العقوبة توقع على المالك فى حالتين:

١ – إجراءأعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم.

٢ – زيادة الارتفاع الكلى للبناء على مرة ونصف عرض الشارع.

وكل من الجريمتين عمديه يكتفى فيها المشرع بتوافر القصد الجنائى العام بعنصريه وهما العلم والإرادة أى العلم بأركان الجريمة وإرادة ارتكابها، فيجب مثلا – فى الجريمة الأولى أن يعلم المتهم بأن العقار المملوك له يقع خارج خطوط التنظيم ثم يقوم رغم ذلك بأعمال البناء أو التعلية.

وقد قضت محكمة النقض - *الدائرة الجنائية* - بجلسة ١٩٧١/٣/١٥ في الطعن رقم ١٩١٩ لسنة ٤٠ق بأن:

«متى كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أن الطريق الذى وقعت فيه المخالفة. كان مستطرقا وأضيف إلى المنفعة العامة، اعتمادا على ماجاء بمذكرة مجلس المدينة، وكان أمر الاستطراق واكتساب صفة المنفعة العامة لايعول فيهما – عند المنازعة -- إلا على الواقع، ومرسوم نزع الملكية، مما كان يقتضى من المحكمة حتى يستقيم قضاؤها فيما انتهت إليه من أيلولة المكان إلى المنفعة العامة، أن تقول كلمتها فى دفاع المتهم الجوهرى «بأن البناء أقيم في مدخل مشترك مع الجار غير مستطرق وليس من المنافع العامة» وفى عقد البيع الذى قدم إليها، وقد خلت الأوراق من مرسوم نزع الملكية، أما وهى لم تفعل، فإن حكمها يكون معيبا بالقصور والفساد فى الاستدلال متعينا نقضه».

٢- العقوبة المنصوص عليها فى الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢:

تنص المادة الأولى من الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢على أن «يحظر ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتية:... ٥- إجراء أعمال البناء أو التعلية أو التوسعة فيما يجاوز خطوط التنظيم أو قيود الارتفاع».

وتنص المادة الثانية من الأمر على أنه: «مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب على مخالفة حكم المادة السابقة بالسجن مدة لاتقل عن سبع سنوات.

وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التى لاتقل مدتها سبع سنوات إذا نتج عن الفعل وفاة شخص أو أكثر أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص أو إذا ارتكب الجانى فى سبيل إتمام جريمته تزويرا أو استعمل فى ذلك محررا مزورا».

والملاحظ بداءة أن المـادة ٢/١٣ من القـانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل) المعاقب على مخالفتها بمقتضى المـادة ١/٢٢ لم تحظر توسيع المبانى[1] فى الأجزاء البارزة عن خط التنظيم وإنما اقتصر الحظر الوارد بها على أعمال البناء أو التعلية.

ومن ثم فإنه يعاقب على توسيع المبانى بمقتضى المـادة الثانية من الأمر العسكرى فقط، وهى تجعل منها جناية وتعاقب عليها بالعقوبة المنصوص عليها فيها.

أما بالنسبة لأعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خط التنظيم فإنها تخضع للعقوبة المنصوص عليها بالمـادة ١/٢٢ من القانون والعقوبة المنصوص عليها بالمـادة الثانية من الأمر العسكرى، ويكون الفعل الواحد كون جريمتين وبالتالى يتعين توقيع عقوبة الجريمة الأشد وهى المنصوص عليها بالأمر العسكرى باعتبارها عقوبة جناية بينما العقوبة الواردة بالمـادة ١/٢٢ من القانون جنحة، وذلك عملا بالمـادة ١/٣٢ عقوبات، ولاتوقع العقوبة التكميلية وهى الإزالة أو التصحيح المنصوص عليهما فى المـادة ٢٢ مكررا(١).

ويلاحظ على العقوبة المنصوص عليها بالمادة الثانية من الأمر العسكرى ما يأتى:

١- أن عقوبة الجريمة السجن مدة لاتقل عن سبع سنوات ولا تزيد على خمس عشرة سنة (م١٦ عقوبات)، وهى عقوبة جناية.

٢- أن العقوبة تكون الأشغال الشاقة المؤقتة التى لاتقل مدتها عن سبع سنوات ولاتزيد على خمس عشرة سنة (م١٤ عقوبات).

---

(١) راجع فى المقصود بتوسيع المبانى شرح المـادة الرابعة.

فى أى من الحالتين الآتيتين:

(أ)- إذا نشأ عن الجريمة وفاة شخص أو أكثر أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص.

(ب)- إذا ارتكب الجانى فى سبيل إتمام جريمته تزويرا أو استعمل فى ذلك محررا مزورا.

ويلاحظ أنه فى الحالة الأولى قد تتوافر جنحة الموت أو الجرح الخطأ المعاقب عليها بالمادة ٢٣٨ أو ٢٤٤ عقوبات، ومن ثم توقع العقوبة المنصوص عليها فى الأمر العسكرى باعتبارها العقوبة الأشد عملا بالمادة ١/٣٢ عقوبات.

مـادة (١٣ مكرر أ)

ينشأ جهاز يسمى جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء يختص بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعةعلى أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية فى جميع أنحاء الجمهورية، وذلك فيما يتعلق بإصدار التراخيص بإنشاء المبانى أو إقامة الأعمال أو توسعتها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية.

ويصدر بتنظيم العمل بهذا الجهاز وتبعيته وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم فى ضبط المخالفات وتحديد المسئولين عنها قرار من رئيس الجمهورية[١] .

الشــرح

١٤٧- جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء :

أنشىء هذا الجهاز لأول مرةبمقتضى هذه المادة والمضافة إلى القانون بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ وهو يختص بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية في جميع أنحاء الجمهورية، وذلك فيما يتعلق بإصدار التراخيص بإنشاء المبانى أو إقامة الأعمال أو توسعتها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية.

ولما كانت المادة الرابعة من القانون بعد تعديلها بالقانون رقم ١٠١ لسنة

---

(١) المادة مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢.

١٩٩٦ أصبحت لاتستلزم الحصول على ترخيص بالهدم من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، فإن مهام جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء تنحسر عن أعمال الهدم.

١٤٨- تنظيم العمل بالجهاز وتبعيته وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم فى ضبط المخالفات وتحديد المسئولين عنها:

نصت الفقرة الثانية من المادة على أن يصدر بتنظيم العمل بالجهاز وتبعيته وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم فى ضبط المخالفات وتحديد المسئولين عنها قرار من رئيس الجمهورية. ونفاذا لذلك صدر قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٣ فى شأن تنظيم جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء (الجريدة الرسمية – العدد ٤ فى ٢٨ يناير سنة ١٩٩٣).

(القرار منشور بملحق الكتاب).

١٤٩- عقوبة الإخلال الجسيم بواجبات الوظيفة متى ترتب على ذلك وقوع إحدى الجرائم:

تنص المادة ٢٢ مكررا من القانون (المستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦) فى فقرتها الأخيرة (الخامسة) على أن: « ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها فى الفقرات السابقة عدا النشر كل من العاملين المشار إليهم فى المادتين ١٣ مكررا و ١٤ من هذا القانون إذا أخل أى منهم بواجبات وظيفة إخلالاجسيما متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه فى الفقرة الأولى ويحكم فضلا عن ذلك بالعزل من الوظيفة».

ونتناول هذه الفقرة فيما يلى:

١ – العقوبات التى توقع بالمخالفة لهذه الفقرة هى العقوبات المنصوص عليها فى الفقرات الأولى والثانية والثالثة دون عقوبة النشر المنصوص عليها

بالفقرة الرابعة التى استثنتها الفقرة الخامسة، وأضافت عقوبة العزل من الوظيفة، وسيأتى ذكر هذه العقوبات فيما يلى.

٢-أنه يشترط لتوقيع العقوبات سالفة الذكر ثلاثة شروط هى:

(أ) - أن يكون الجانى من العاملين المشار إليهم بالمادتين ١٣ مكرراً و ١٤ من القانون وفى دائرة اختصاصه.

(ب) - أن يخل العامل بواجبات وظيفته إخلالاً جسيماً.

فلا يكفى لتوقيع العقوبة مجرد الإخلال بواجبات الوظيفة وإنما يجب أن يكون الإخلال جسيما.

ويقصد بالإخلال بواجبات الوظيفة، الإخلال العمدى بواجبات الوظيفة، فيجب أن يتوافر لدى الجانى القصد الجنائى العام، وهو اتجاه إرادة الجانى إلى الإخلال بواجبات وظيفة مع علمه بذلك، وبالترتيب على ذلك ينتفى هذا القصد إذا وقعت جريمة مما نص عليه فى الفقرة الأولى من المادة بسبب جهل الأشخاص المذكورين بالمادة بواجبات وظيفتهم أو خطئهم فى فهم ارتباطها بالجريمة وذلك باعتبار أن الجهل والغلط متعلقان بغير قانون العقوبات وهو مايصلح عذرا[١].

غير أنه يجب مراعاة أنه يشترط لقبول الاعتذار بالجهل بحكم من أحكام قانون آخر غير قانون العقوبات أو أى قانون جزائى آخر، أن يقيم من يدعى

(١) المستشار مصطفى رضوان جرائم الأموال العامة فقها وقضاء الطبعة الأولى سنة ١٩٦٨ ص ١١٧.

هذا الجهل الدليل القاطع على أنه تحرى تحريا كافيا وأن اعتقاده بأنه يباشر عملا مشروعا كانت له أسباب مقبولة(١).

كما لاتقع هذه الجريمة، لمجرد إهمال هؤلاء الموظفين فى واجبات وظيفتهم، ولو كان الإهمال جسيما.

أما الإخلال الجسيم فهو الإخلال الفاحش، فلا يكفى الإخلال اليسير أو الإخلال العادى ويخضع تقدير ما إذا كان الإخلال جسيما أم ليس جسيما للسلطة التقديرية للقاضى.

ولايشترط أن يقع الإخلال الجسيم بفعل واحد بل قد يتحقق بأفعال متعددة إيجابية أو سلبية متلاحقة.

(جـ) - أن يترتب على الإخلال الجسيم وقوع جريمة مما نص عليه فى الفقرة الأولى من المـادة.

وهذه الجرائم هى: إقامة أعمال دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا فى تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو فى متابعته أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها، أو الغش فى استخدام مواد البناء، أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة.

وفى هذه الحالة تكون العقوبة الحبس مدة لاتقل عن ستة أشهر وبغرامة لاتقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين.

فإذا نتج عن ارتكـاب إحدى الجرائم المذكورة سقوط البناء كليا أو جزئيا

---

(١) نقض جنائى طعن رقم ٢٤٠٢ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨١/٥/٢٧.

أو صيرورته آيلا للسقوط كانت العقوبة السجن وغرامة لاتقل عن خمسين ألف جنيه ولاتزيد على قيمة الأعمال المخالفة.

وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤبدة أو المؤقتة وبغرامة لاتجاوز قيمة الأعمال إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص، أو إذا ارتكب الجانى فى سبيل إتمام جريمته تزويراً أو استعمل فى ذلك محررا مزوراً.

ويحكم فضلا عما تقدم بشطب اسم المهندس من سجلات نقابة المهندسين وذلك لمدة لاتزيد على سنتين وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة، وكذلك يحكم بالعزل من الوظيفة.

وهذه الجريمة لايتصور فيها الشروع، لأن النص تطلب لتحقق الجريمة، أن يترتب على الإخلال الجسيم بواجبات الوظيفة وقوع جريمة مما نص عليه فى الفقرة الأولى، والجريمة المشار إليها لايتصور وقوعها من مجرد فعل الشروع الذى يرتكبه الأشخاص سالفو الذكر.

١٤٩ مكرراً: عقوبة الجريمة المنصوص عليها فى المادة الثالثة من الأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦:

تنص المادة الثالثة من الأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ على أن:

«يعاقب بذات عقوبة الفاعل الأصلى المقررة فى المادة السابقة «م٢» كل من اشترك أو ساهم فى أية جريمة من الجرائم المنصوص عليها فى المادة الأولى، أو سهل ارتكابها، أو لم يقم بواجبه فى منعها أو فى تعقبها واتخاذ الإجراءات القانونية حيالها، من العاملين المختصين بشئون التنظيم وغير ذلك

من الجهات الإدارية المختصة والعاملين المختصين فى الإدارة المحلية» – والجرائم المنصوص عليها بالمــادة الثانية من الأمر العسكرى هى:

١ – إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها قبل الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة:

٢ – عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصـميم أو التنفيـذ أو أو الإشراف على التنفيذ أو فى متابعته.

٣ – عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح على أساسها الترخيص.

كما نصت المــادة على بعض الظروف المشددة لهذه الجرائم.

وحكم المــادة الثـالثـة من الأمـر العـسكرى يسرى على العـاملين بجهـاز التفتيش الفنى على أعمال البناء فيما يختص بالجرائم الواردة فى رقم (١).

غيـر أن حكـم المــادة لايسرى إلا من تاريخ العـمل بالأمـر العسكرى فى ١٩٩٦/١١/١.

مادة (١٤)

يكون للمهندسين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الإدارة المحلية وغيرهم من المهندسين ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبطية القضائية ، ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصاً بها وإثبات ما يقع من مخالفات لأحكامه ولائحته التنفيذية.

وعلى الأشخاص المشار إليهم فى الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث فى هذه الأعمال من إخلال بشروط الترخيص. كما يكون عليهم متابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال طبقاً للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق واتخاذ الإجراءات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة ، وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقبات فى سبيل تنفيذها وذلك طبقاً للقواعد والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية [(١)] .

---

(١) المادة معدلة بالقانونين رقمى ٢٥ لسنة ١٩٩٢ ، ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

وكان نص المادة كما وردت بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الآتى :

« يكون للمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بالوحدات المحلية وغيرهم من العاملين الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط القضائى، ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصاً بها وإثبات ما يقع بها من مخالفات واتخاذ الإجراءات المقررة فى شأنها.

وعلى الأشخاص المشار إليهم فى الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث فى هذه الأعمال من إخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد. =

الشـــرح

١٥٠ - المقصود بالضبط القضائى :

حددت المادة ٢١ من قانون الإجراءات الجنائية الأعمال التى يباشرها مأمور الضبط القضائى بأنها : « البحث عن الجرائم ومرتكبيها وجمع الاستدلالات التى تلزم للتحقيق فى الدعوى » .

= وعلى الأشخاص المذكورين متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقبات فى سبيل تنفيذها » .

ويلاحظ أن عبارتى (بالوحدة المحلية) ،(الوحدة المحلية) الواردتين بالمادة قد عدلتا بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ .

وكان نص المادة بعد تعديلها بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ الآتى :

« يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الإدارة المحلية ، وغيرهم ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط القضائى، ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصاً بها وإثبات ما يقع بها من مخالفات، واتخاذ الإجراءات المقررة فى شأنها.

وعلى الأشخاص المشار إليهم فى الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث فى هذه الأعمال من إخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد.

كما يكون عليهم متابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال طبقاً للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق واتخاذ الإجراءات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة، وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقبات فى سبيل تنفيذها وذلك طبقاً للقواعد والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية».

ونصت المادة ٢٢ على أن يكون مأمورو الضبط القضائى تابعين للنائب العام وخاضعين لإشرافه فيما يتعلق بأعمال وظيفتهم .

ومأمور الضبط القضائى قسمان : قسم يقوم بوظيفة الضبطية القضائية فى جميع الجرائم ويطلق عليهم مأمور الضبط القضائى ذوو الاختصاص العام .

وقسم يقوم بوظيفة الضبط القضائى فى جرائم معينة تتعلق بالوظائف التى يؤدونها عادة ، ويسمون مأمورو الضبط القضائى ذوو الاختصاص الخاص .

وتمنح صفة الضبط القضائى ذات الاختصاص العام بمقتضى قانون الإجراءات الجنائية ، وقد ورد حصرهم بالمادة (٢٣) ، كما يمكن أن تمنح بما يكمل هذا القانون من قوانين أخرى .

أما صفة الضبط القضائى ذات الاختصاص الخاص فتمنح بقرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص أى الوزير الذى يتبعه الموظف الذى يمنح هذه الصفة . (م ٢٣) . وقد نصت المادة ٢٣ فى فقرتها الأخيرة على أن تعتبر النصوص الواردة فى القوانين والمراسيم والقرارات الأخرى بشأن تخويل بعض الموظفين اختصاص مأمورى الضبط القضائى بمثابة قرارات صادرة من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص .

١٥١ - منح المهندسين القائمين بأعمال التنظيم وغيرهم من المهندسين صفة الضبطية القضائية :

منحت المادة المهندسين القائمين بأعمال التنظيم بالوحدات المحلية ، وغيرهم من المهندسين ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط القضائى ، أى أن المادة منحت هؤلاء صفة الضبطية ذات الاختصاص الخاص الذى يتصل بواجبات وظيفتهم.

وقد خولتم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام القانون ولو لم يكن مرخصاً بها واثبات ما يقع بها من مخالفات واتخاذ الإجراءات المقررة فى شأنها والأصل أن هذا الاختصاص يثبت لهم نتيجة منحهم صفة الضبطية القضائية ولو لم يرد النص عليه فى المادة . وقد حرصت المادة على أن يكون منح هؤلاء صفة الضبطية القضائية بقرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص بدلاً من الوزير المختص وفقاً لأحكام قانون الإجراءات الجنائية ، وذلك دعماً للإدارة المحلية وباعتبار أن المحافظ يملك سلطة الوزير بالنسبة إلى شئون العاملين (١)، كما حرصت المادة على حق دخولهم الأماكن ولو لم يكن مرخصا فيها وذلك درداً لأية شبهة قد تثار فى هذا الصدد (٢) .

وأوجبت المادة أيضاً على الأشخاص المذكورين بها التنبيه كتابة على المرخص لهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث فى التنفيذ من إخلال بالأصول الفنية وسوء فى استخدام المواد فضلاً عن حق الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى الاتصال بالجهات المختصة لاختبار مدى صلاحية هذه المواد ومطابقتها للمواصفات المقررة .

وأوجبت الفقرة الثالثة من المادة على هؤلاء الأشخاص متابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال طبقاً للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق واتخاذ الإجراءات المنصوص عليها فى القانون ولائحته التنفيذية ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال

(١) المذكورة الإيضاحية للقانون .

(٢) المذكورة الإيضاحية للقانون .

المخالفة ، وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأى عقبات فى سبيل تنفيذها وذلك طبقاً للقواعد والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية .

ولتسهيل مهمة هؤلاء الأشخاص أوجبت المادة ٣/١١ من القانون ـ على ما سلف بيانه ـ الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التى يجرى تنفيذها.

وقد نصت اللائحة التنفيذية للقانون فى الفصل التاسع منها على كيفية متابعة تنفيذ الأعمال وواجبات الجهة الإدارية (م ٢٧، ٢٨) .

(اللائحة منشورة بملحق الكتاب) .

العقوبات :

١٥٢ - (أ) عقوبة الإخلال الجسم بواجبات الوظيفة متى ترتب على ذلك وقوع إحدى الجرائم :

راجع شرح المادة (١٣ مكررا بند (١٤٩) .

١٥٣ - (ب)- عقوبة عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً فى متابعة تنفيذ أعمال البناء :

توقع عقوبة هذه الجريمة على المهندسين المشار إليهم بالفقرة الأولى من المادة ، ذلك أن الفقرة الثالثة من المادة ناطت بهم متابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال طبقاً للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق وإتخاذ الإجراءات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية.

راجع فى تفصيل العقوبة بند (١١٢ ـ أ) .

١٥٤-(جـ)- عقوبة التراخى فى تنفيذ أو متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصـادرة بوقف أو تصحيح أو إزالة أعمال البناء المخالفة للقانون :

أنظر بند (١٦١) .

١٥٤ مكررا (د) - عقوبة الجريمة المنصوص عليها فى المـادة الثالثة من الأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ .

- راجع نص المـادة ببند (١١٢ - أ) .

مادة (١٥)

توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال ، ويعلن إلى ذوى الشأن بالطريق الإدارى ، فإذا تعذر إعلان أيهم لشخصه يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ، ويخطر بذلك الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

ويكون للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم اتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أى أعمال بناء جديدة فيها . كما يكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة بشرط عدم الإضرار بحقوق الغير حسن النية ولمدة لا تزيد على أسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك. وفى جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية المختصة لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبينا بها الأعمال المخالفة وما اتخذ فى شأنها من إجراءات أو قرارات.

ويكون المالك مسؤلاً عن إبقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو إزالتها [١] .

---

(١) المادة معدلة بالقانونين رقمى ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، ٢٥ لسنة ١٩٩٢ وكان نص المادة كما وردت بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الآتى :

« لذوى الشأن التظلم من القرارات التى تصدرها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وفقاً لأحكام هذا القانون، وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطارهم بهذه القرارات.

وتختص بنظر هذه التظلمات لجنة تسمى لجنة التظلمات تشكل بمقر المجلس المحلى للمدينة أو الحى أو القرية من: =

....

= - قاض يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة (رئيساً) .

- اثنين من أعضاء المجلس المحلى يختارهما المجلس لمدة سنتين قابلة للتجديد مدة أخرى مماثلة .

- اثنين من المهندسين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى أحدهما معمارى والآخر مدنى يختارهما المحافظ المختص لمدة سنتين قابلة للتجديد.

ويصدر بتشكيل اللجنة قرار من المحافظ المختص . ويشترط لصحة انعقادها حضور رئيسها وثلاثة على الأقل من أعضاها من بينهم اثنين من المهندسين، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجح الجانب الذى فيه رئيس اللجنة .

وعلى اللجنة أن تبت فى التظلمات المقدمة إليها خلال ستين يوماً من تاريخ تقديمها .

وتبين اللائحة التنفيذية القواعد والإجراءات التى تسير عليها اللجنة فى أعمالها وبما يكفل البت فى التظلمات فى الموعد المحدد وكيفية إعـــلان قراراتها إلى ذوى الشأن والجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم » .

وكان نصها بعد تعديلها بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ الآتى :

« توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال ، ويعلن إلى ذوى الشأن بالطريق الإدارى، فإذا تعذر الإعلان لشخصه لأى سبب يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية المختصة وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ويخطر بذلك الإيداع بكتاب موصى عليه وفى جميع الأحوال تلصق نسخة من القرار بموقع العقار، موضوع المخالفة.

ويجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم خلال مدة وقف الأعمال المخالفة التحفظ على الأدوات والمهمات فيها.

الشرح

١٥٥ - وقف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى :

أوجبت المادة وقف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى. والمقصود بالأعمال المخالفة، أعمال البناء أو التوسيع أو التعلية أو التعديل التى تخالف أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل) ولائحته التنفيذية .

وصياغة النص وعبارات المذكرة الإيضاحية للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ [(١)] تدل على أن الوقف وجوبى وليس جوازيا ، لا سيما وأن الفقرة الثانية من المادة استعملت لفظ « ويجوز » عند تخويل الجهة الإدارية الحق فى التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى الأعمال المخالفة .

وقد حدا الشارع إلى تقرير هذا الحكم الإيمان بأن الوقاية خير من العلاج، ولتدارك المخالفات قبل استفحالها واكتمالها حتى تصبح مبان تتكلف مبالغ طائلة يترتب على إزالتها ضياع جزء من الثروة القومية، فضلاً عن إخراج السكان منها بعد استقرارهم، وحتى لا تصل الأعمال المخالفة إلى وضع يتعذر معه تصحيحها من الناحية الفنية .

وهذا الوقف يتم قبل اتخاذ الإجراءات الجنائية فى محضر المخالفة كما هو الوضع فى القانون الجنائى حرصاً من الشارع على الفصل الكامل بين المجال الإدارى والمجال الجنائى [(٢)] .

---

(١) فقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ عن المادة (١٧) المقابلة للنص الحالى أنه: «أوجبت المادة «١٧» من المشروع إيقاف الأعمال المخالفة» – وعكس ذلك الدكتور عبد الناصر العطار ص ٨٣ إذ يرى أن الوقف جوازى للجهة الإدارية.

(٢) المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦.

١٥٦ - صدور قرار مسبب بالوقف من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم :

يصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بياناً بالأعمال المخالفة التى يتقرر وقفها .

وكان مشروع المادة كما ورد فى مشروع القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المقدم من الحكومة يجعل الوقف بقرار مسبب من المحافظ المختص أو من ينيبه بناء على تقرير من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بياناً لهذه الأعمال ، إلا أن اللجنة المشتركة بمجلس الشعب رأت أن يكون وقف الأعمال المخالفة عن طريق الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم مباشرة لأنها الجهة الفنية المختصة واختصاراً للإجراءات التى تتخذ فى مثل هذه المخالفات ، فعدلت النص إلى وضعه الحالى[١] .

ويجب أن يكون الإيقاف فى صورة قرار إدارى بمعنى أنه لابد وأن تعبر الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عن إرادتها الملزمة فى وقف أعمال البناء المخالفة فى صورة قرار إدارى فلا يكفى إخطار من الجهة الإدارية المذكورة بوقف أعمال البناء .

وأوجب النص أن يكون قرار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم مسببا، فيجب إذن أن تبين هذه الجهة فى قرارها الأسباب التى دعتها إلى إصدار قرارها بالوقف .

والعلة فى إيجاب تسبب قرار هذه الجهة، تكمن ـ من ناحية ـ فى ضمان عدم تعسف الجهة الإدارية فى إصدار قرارات الإيقاف وحتى يطمئن

---

(١) تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب عن مشروع القانون .

أصحاب الشأن إلى صحة هذه القرارات التى تستند فى أسبابها إلى الأساس القانونى أو السند فى إصدار قرارات الإيقاف للأعمال المخالفة .

ومن ناحية أخرى ، فإن تسبيب القرارالإدارى يسهل مهمة القضاء الإدارى فى رقابة مشروعيته إذا ما طعن عليه أمامه [١] .

وتحقيقا لهذه العلة يجب أن تكون أسباب الجهة الإدارية كافية لحمل قرارها ، وإنما لا يلزم أن تكون هذه الأسباب مسهبة .

كما يجب أن يكون التسبيب واضحاً بدرجة تمكن من تفهمه ورقابته .

ويترتب على عدم تسبيب قرار الجهة الإدارية أو عدم توافر المقومات السابقة فى التسبيب بطلان القرار [٢] .

وللإدارة بما لها من حق التنفيذ المباشر ، أن تنفذ قرارها بالقوة الجبرية إذا امتنع صاحب الشأن عن تنفيذه ، وذلك دون اللجوء إلى القضاء [٣] .

(نموذج قرار الوقف منشور بنهاية شرح المادة) .

---

(١) الأستاذ حامد الشريف فى ملحق أحكام المبانى ص ٤٣ وما بعدها.

(٢) الدكتور سليمان الطماوى النظرية العامة للقرارات الإدارية ص ٢٥٩ .

(٣) وحال مناقشة المادة بمجلس الشعب اقترح السيد العضو محمد حسن درة النص على تنفيذ قرار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالقوة الجبرية، فأجاب السيد مقرر اللجنة المشتركة على ذلك قائلاً :

« وبالنسبة لما أثاره الزميل المهندس محمد حسن درة ، فقد أوضحت اللجنة أنها رأت بالنسبة للملاحظة الأولى وهى استعمال القوة الجبرية لإزالة المخالفة، أن قرار وقف الأعمال المخالفة يتم بالطريق الإدارى كما هو وارد بالنص وأن الإدارة لها سلطات التنفيذ بالقوة الجبرية دون حاجة إلى النص عليه، لأنه يعتبر من باب تحصيل حاصل».

(مضبطة مجلس الشعب الجلسة ٦٧ بتاريخ ١٩٨٣/٦/٥ ص ٧) .

١٥٧ -إعلان قرار وقف الأعمال إلى ذوى الشأن بالطريق الإدارى :

يعلن القرار الصادر من الجهة الإدارية المختصة بوقف الأعمال المخالفة إلى ذوى الشأن بالطريق الإدارى .

والمقصود بذوى الشأن من لهم الهيمنة والسيطرة على عملية تنفيذ أعمال البناء المخالفة المطلوب إيقافها أيا كانت صفة هذا الشخص بالنسبة للعقار بعد ذلك ، فيندرج فى ذوى الشأن المالك والمهندس المسئول ومقاول التنفيذ .

ويتم الاعلان بالطريق الإدارى ، أى عن طريق السلطة العامة، كالشرطة والخفراء[1] .

---

(١) وحال مناقشة المادة بمجلس الشعب اقترح العضو عدلى عبد الشهيد أن يكون الاعلان عن طريق المحضرين وقال شرحاً لاقتراحه : « .. هذا القرار حتى يتصل بعلم صاحب الشأن يتعين أن يعلن بالطريق المرسوم فى القانون وهو عن طريق المحضرين، حيث يتم تسليم القرار ويثبت بعد ذلك فى دفتر، وعلى المحضر أن يبادر بإعلان القرار خلال أسبوع، فإذا وجد المكان مغلقاً أو امتنع صاحب الإعلان عن استلامه أو كان غير موجود يقوم بإيداع الإعلان قسم الشرطة ثم يرسل خطاباً مسجلاً.

وبهذا الطريق نضمن تماماً أن قرار الوقف اتصل بعلم صاحب الشأن اتصالاً قانونياً لا رجعة فيه ... الخ » .

فأجاب مقرر اللجنة المشتركة بأن :

« بالنسبة لما أثاره السيد العضو عدلى عبد الشهيد وهو ما أثاره أيضاً فى اجتماع اللجنة، وقد ردت اللجنة على ذلك بأن حددت صور الإعلان الإدارى، ومن بينها اللصق فى موقع العقار بما يقطع بعلم المخالف بمضمون الإعلان، فضلاً عن أنه من المستقر فى الفقه والقضاء الإدارى أن الإدارة لها صلاحيات الإعلان بالطريق الإدارى كقاعدة عامة. =

والأصل أن يكون الاعلان لشخص المعلن إليه ، ويتم ذلك بتوقيعه على أصل الاعلان بما يفيد الإستلام ولا يكفى إعلان أى من ذويه مهما كانت صلة قرابتهم به، وتكون وسيلة المحافظ المختص قبل إصدار قرار الإزالة أو التصحيح طبقاً للمادة (١٦) للتحقق من الإعلان هو الإطلاع على هذا الأصل .

وقد قضت محكمة النقض بصدد الإعلان الإدارى المنصوص عليه بالمادة ٥٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بأن :

«لما كانت المادة ٥٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قد نصت على أن «يعلن قرار اللجنة بالطريق الإدارى إلى ذوى الشأن من ملاك وشاغلى العقار وأصحاب الحقوق وتعاد صورة منه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، فإذا لم يتيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو لامتناعهم عن تسلم الإعلان تلصق نسخة من القرار فى مكان ظاهر بواجهة العقار وفى لوحة الإعلانات فى مقر نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار وفى مقر عمدة الناحية ولوحة الإعلانات فى مقر المجلس المحلى المختص بحسب الأحوال . وتتبع الطريقة ذاتها فى إعلان القرارات الخاصة بالمنشآت التى لم يستدل على ذوى الشأن فيها كما نصت الفقرة الأولى من المادة ٥٩ على أنه « لكل من ذوى الشأن أن يطعن فى القرار المشار إليه بالمادة السابقة فى موعد لا يجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلانه

= وعلاوة على ذلك، فقد أضافت اللجنة صورة أخرى من صورالإعلان الإدارى لتحقيق مزيد من ضمانات وصول الإعلان وهوالإعلان بكتاب موصى عليه» .

ولم يوافق المجلس على الاقتراح سالف الذكر.

(مضبطة مجلس الشعب الجلسة ٦٧ بتاريخ ١٩٨٣/٦/٥ ص ٧ وما بعدها) .

بالقرار، أمام المحكمة المنصوص عليها فى المادة (١٨) من هذا القانون، وكان مفاد ذلك أن الأصل هو إعلان قرار اللجنة لذوى الشأن، وأن اللصق على العقار وبلوحة الإعلانات فى مقر الشرطة لا يكون إلا فى حالة عدم تيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو لامتناعهم عن تسلم الإعلان. وأن ميعاد الطعن فى هذا القرار لا ينفتح إلا بالإعلان الذى لا يغنى عنه العلم اليقينى بصدوره [١]. وكان من المقرر ـ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ أن المعول عليه فى إثبات تاريخ الإعلان الذى ينفتح به ميعاد الطعن ، وهو البيان الوارد عنه فى ورقة الاعلان وأنه يجب على المحكمة إن تصدت لشكل الطعن من تلقاء نفسها إعمالاً لحقها المقرر قانوناً أن ترجع فى هذا الصدد إلى ورقة الإعلان للتحقق من تمامه وفقاً للقانون. لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن تمسك بصحيفة الاستئناف بأنه لم يعلن بقرار الهدم إعلاناً قانونيا ولم يعلم به إلا فى ١٩٨٢/٨/١٧ وهو التاريخ الذى استخرج فيه صورة القرار، ورغم ذلك أقام الحكم قضاءه بتأييد الحكم المستأنف الذى قضى بعدم قبول طعنه لرفعه بعد الميعاد على سند مما ورد بشهادة حى شمال القاهرة المنضمة أن القرار أرسل إلى الشرطة المختصة لإعلانه وأعيد الرد بأن المالك والسكان رفضوا التوقيع أو استلام القرار وعلقت صورة منه بالعقار وأخرى بلوحة إعلانات القسم بتاريخ ١٩٨٢/٨/١ ، واعتد الحكم فى إثبات تاريخ الإعلان بما ورد فى هذه الشهادة وانتهى إلى أن الطعن فى القرار بتاريخ ١٩٨٢/٨/٢٢ قد أقيم بعد فوات الميعاد المنصوص عليه فى الفقرة الأولى من المادة ٥٩ من القانون ٤٩ سلنة ١٩٧٧ ، فى حين أن ما ورد بهذه الشهادة من بيانات، لا يعدو أن يكون تقريراً بما ورد من الجهة المختصة المنوط بها الإعلان، وليس من شأن هذه البيانات إضفاء قوة خاصة فى إثبات تمام



---

(١) ويجرى الفقه والقضاء الإدارى على عكس ذلك .

الإعلان على الوجه الصحيح قانوناً إذ يتعين الرجوع إلى الصورة الإعلانية التى أثبتت فيها الجهة الإدارية التى قامت بالإعلان ما اتخذته بشأنه وذلك للتحقق من تمامه وفق القانون ، وإذ لم يفطن الحكم المطعون فيه إلى ذلك، فإنه يكون معيباً بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه» .

(طعن رقم ٨٢١ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٦ يناير ١٩٨٥)

أما إذا تعذر الإعلان لشخص الصادر ضده قرار الوقف أو أى من الصادر ضدهم القرار إذا تعددوا، لأى سبب كغيبته أو عدم الاستدلال عليه أو على محل إقامته أو امتناعه عن تسلم الإعلان[١] ، فإن الإعلان يتم بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية المختصة وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ويخطر بذلك الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ، ويتبع فى تسليم الكتاب الموصى عليه المصحوب بعلم الوصول، القواعد والإجراءات المنصوص عليها بقرار وزير المواصلات رقم ٥٥ لسنة ١٩٧٢ باللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٠ بنظام البريد والتعليمات التى تحيل إليها هذه اللائحة .

ورغم أن الإعلان على يد محضر أقوى من الإعلان بالطريق الإدارى، إذ تتوافر فيه ضمانات أكثر للمعلن إليه ، فكان يجوز من باب أولى أن يتم إعلان ذوى الشأن على يد محضر .

وبهذا الرأى قضت محكمة استئناف الاسكندرية (مأمورية دمنهور) بتاريخ ١٩٨٣/٦/٩ فى الاستئناف رقم ٣١٦ لسنة ٣٨ ق مدنى:

غير أن محكمة النقض أخذت بالرأى العكسى وأوجبت أن يتم الإعلان بالطريق الإدارى .

---

(١) المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦.

إذ قضت بتاريخ ١٩٩١/٦/٢٧ فى الطعن رقم ٩٤٨ لسنة ٥٥ ق [١] بأن :

« النص فى المادتين ٥٨ و ٥٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن المشرع حدد طريقة إعلان ذوى الشأن بقرار اللجنة المختصة الصادر بالهدم الكلى أو الجزئى أو الترميم أو الصيانة على النحو الموضح بالمادة ٥٨ المذكورة، وجعل هذا الإعلان هو الإجراء الذى ينفتح به ميعاد الطعن فى ذلك القرار ولا يغنى عنه العلم المؤكد بصدوره بأية طريقة أخرى بما لازمه أن تتحقق المحكمة من تمام الإعلان بالطريقة التى حددها القانون ، ولا محل لإعمال مواد قانون المرافعات فى هذا الشأن مادام قانون إيجار الأماكن قد رسم طريقاً خاصاً لإعلان قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الخبير ضمن تقريره بأن الطاعنين لم يتم إعلانهما بالطريق الإدارى الذى رسمه القانون ورغم ذلك ذهب الحكم إلى أن المطعون ضده أعلن الطاعنين بقرار الإزالة على يد محضر وهو أقوى من الإعلان الإدارى ورتب على ذلك صيرورة القرار نهائياً واجب التنفيذ فيكون قد أخطأ فى تطبيق القانون» .

وقد أضافت المادة ٢٨ من اللائحة التنفيذية للقانون إجراء آخر للإعلان بأن نصت على أن: «كما تلصق نسخة من القرار بموقع العقار موضوع المخالفة» وهذا الحكم كان منصوصاً عليه بالمادة (١٥) من القانون قبل تعديلها بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢» .

ولما كانت المادة (١٥) لم تحل إلى اللائحة التنفيذية فى إضافة إجراءات أخرى للإعلان ، وكان لا يجوز لتشريع أدنى مخالفة تشريع أعلى، ومن ثم فإنه يتعين إهدار ما نصت عليه اللائحة التنفيذية فى هذا الصدد.

---

(١) بصدد تطبيق المادة ٥٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

وبالترتيب على ما تقدم، فإنه الإعلان إذا لم يتم لشخص المعلن إليه ، فإنه لا يصح إلا باتباع إجراءات ثلاثة مجتمعة، فإذا تخلف أحدها كان الإعلان باطلاً وهى :

١ - إيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية المختصة .

٢ - إيداع نسخة من القرار بقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار .

٣ - إخطار المعلن إليه بحصول الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ، ويكون الإخطار بآخر موطن معلوم للمعلن إليه .

١٥٨ - الحقوق المخولة للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى حالة وقف الأعمال المخالفة :

خولت المادة الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بعد إصدار قرارها بوقف الأعمال المخالفة ما يأتى:

١ - اتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة.

والقصد من ذلك سد الطريق أمام الملاك الذين يقومون بأعمال مخالفة فى سرعة التصرف بالبيع فى الوحدات المخالفة أو تأجيرها للغير حسن النية حتى يضعون الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أمام الأمر الواقع بقيام المالك للوحدة أو المستأجر لها بشغلها والإقامة فيها على نحو يعوق من الناحية العملية السيطرة على البناء المخالف لاتخاذ إجراءات تصحيح أو إزالة الأعمال المخالفة.

٢ - اتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل منع إقامة أى أعمال جديدة .

وهذه الإجراءات هى التى تضع قرار الإيقاف لأعمال البناء المخالفة موضع التنفيذ، حتى تتم إزالة الأعمال المخالفة .

وللجهة الإدارية السلطة التقديرية فى الإجراءات التى تنفذها ـ فى الحالتين السابقتين ـ وفقا لظروف المخالفة والمخالف [١] .

٣ - التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة .

وقد خولت المادة الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم الحق فى التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة بشرط عدم الإضرار بحقوق الغير حسن النية .

ويتم التحفظ على الأدوات والمهمات سواء بموقع العمل أو بأى موقع آخر تراه الجهة الإدارية مناسباً للحفاظ عليها (م ٢٨ من اللائحة التنفيذية) .

وقد قصد من ذلك تجريد المخالف من الإمكانات التى تعينه على الاستمرار فى المخالفة.

والغير حسن النية ، هو ذلك الذى لم يكن ضالعاً فى ارتكاب المخالفة.

ولم يجعل النص التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة وجوبيا، خشية أن يكون بموقع البناء كميات كبيرة من مواد البناء القابلة للتلف مما يؤدى التحفظ عليها إلى تلفها، وهو ما يؤثر على الاقتصاد القومى [٢] .

---

(١) الأستاذ محمود عبد الرسول ص ٥٢ وما بعدها .

(٢) وأثناء مناقشة المادة بمجلس الشعب اقترح السيد العضو محمد حسن درة أن يكون التحفظ وجوبياً وليس جوازياً فأجاب مقرر اللجنة المشتركة قائلا :

« أما بالنسبة للملاحظة الثانية ، قد رأت اللجنة أن التحفظ على الأدوات والمهمات جوازيا، لأنه فى بعض الحالات قد يكون بالموقع كميات كبيرة من الأسمنت أو غيرها من مواد البناء القابلة للتلف، وفى بقائها متحفظاً عليها إهدار لهذه المواد، مما يؤثر على الاقتصاد القومى، ولهذا فقد يسمح للمخالف فى هذه الحالة بسحب هذه الكمية من الموقع، كما قد تكون هناك=

وقد حددت المادة مدة التحفظ بما لا يزيد على أسبوعين، ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك.

وقد أوجبت المادة ٢٨ من اللائحة التنفيذية عرض الأمر على النيابة العامة خلال مدة أقصاها أسبوعين من تاريخ إثبات وقوع المخالفة لتصدر قرارها بشأن هذه الأدوات والمهمات .

وللنيابة حق مد التحفظ لمدة أو مدد أخرى.

فإذا لم تر مد المدة، وجب عليها تسليم الأدوات والمهمات المتحفظ عليها إلى مالكها.

ولم يكن النص قبل تعديله بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ يحدد مدة للتحفظ، فكان التحفظ رهن بمدة وقف الأعمال لأنه يختلف عن المصادرة الخاصة والتي بمقتضاها تصادر الأموال نهائياً، وهى لا توقع إلا بموجب حكم قضائى [1].

وإذا ألغى قرار الوقف أو أوقف تنفيذه جاز لذوى الشأن تسلم المعدات والمهمات المتحفظ عليها ، لأن التحفظ رهين باستمرار الوقف.

١٥٩ - وضع لافتة مبيناً بها الأعمال المخالفة :

أوجبت المادة على الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إذا أصدرت قراراً

= معدات مستخدمة ليست مملوكة للمالك أو المقاول، فلا يصح حجزها على اعتبار أن العقوبة شخصية وقد وافقت اللجنة على ذلك بالإجماع». ولم يوافق المجلس على هذا الاقتراح .

« مضبطة مجلس الشعب الجلسة ٦٧ بتاريخ ١٩٨٣/٦/٥ ص ٧ وما بعدها.

(١) المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ٣ يناير سنة ١٩٧١ فى القضية رقم ٢٨ لسنة واحد قضائية (دستورية) .

بوقف الأعمال المخالفة وضع لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبيناً بها الأعمال المخالفة وما اتخذ فى شأنها من إجراءات أو قرارات.ويكون المالك مسئولاً عن إبقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو إزالتها (نموذج اللافتة منشور بنهاية شرح المادة).

العقوبات:

١٦٠ - (أ) عقوبة مخالفة احكام المادة :

يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن خمسة آلاف ولا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين:

١ - كل من يستأنف أعمالاً سبق وقفها بالطريق الإدارى رغم إعلانه بذلك على الوجه المبين بالمادة .

فإذا تخلف الإعلان بالطريق القانونى انتفت الجريمة (م٢/٢٢ مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦) .

٢ - المقاول الذى يقوم بالتنفيذ بالرغم من إعلانه بقرار وقف الأعمال (م ٢/٢٢, ٣ مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦) .

ولا تخل العقوبة فى الجريمتين السابقتين بحكم المادة (٢٤) من القانون.

(أنظر شرح المادة ٢٤).

ويعاقب بغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه المالك الذى لم يبق على اللافتة المنصوص عليها بالمادة فى مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو إزالتها (م٤/٢٢ مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦).

وهذه الجريمة عمدية تتطلب القصد الجنائى لدى المتهم وهو اتجاه إرادته إلى المساس باللافتة إما بنزعها من مكانها أو طمس بياناتها ... إلخ مع علمه بما يأتيه من أفعال . ومن ثم فلا قيام لهذه الجريمة إذا أثبت المالك أن المساس

باللافتة قد وقع بفعل شخص آخر سواه ودون علمه ، أو أن اللافتة قد أزيلت أو طمست بياناتها بفعل الطبيعة كالعاصفة أو المطر أو خلاف ذلك ، ويحق للمالك إثبات ذلك بكافة طرق الإثبات [١] .

ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ الغرامة المقضى بها (م ٢٤) مكرراً مضافة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦) .

ويخطر اتحاد المقاولين بالحكم الذى يصدر ضد المقاول (م ٢٢ فقرة أخيرة مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦) .

١٦١-(ب) عقوبة الامتناع أو التراخى فى تنفيذ أو متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة بوقف أو تصحيح أو إزالة أعمال البناء المخالفة للقانون :

تنص المادة (٤/١) من الأمـر العسـكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ على أن : « يحظر ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتية :

٤ - الامتناع أو التراخى فى تنفيذ أو متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة بوقف أو تصحيح أو إزالة أعمال البناء المخالفة للقانون، أو الصادرة بإخلاء المبنى ولو كان موقتاً من كل أو بعض شاغليه » .

وتنص المادة الثانية من الأمر العسكرى على أنه : « مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب على مخالفة حكم المادة السابقة بالسجن لمدة لا تقل عن سبع سنوات .

وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التى لاتقل مدتها عن سبع سنوات إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص أو إذا ارتكب الجانى فى سبيل إتمام جريمته تزويراً أو استعمل فى ذلك محرراً مزوراً» .

---

(١) الأستاذ محمود عبد الرسول، ص ٥٠ .

فالفقرة المذكورة تعاقب على الامتناع أو التراخى فى تنفيذ أو متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة بوقف أو تصحيح أو إزالة أعمال البناء المخالفة للقانون .

ويعاقب على الامتناع عن تنفيذ القرارات والأحكام سالفة الذكر ذوو الشأن كالمالك أو المستأجر ... إلخ .

والامتناع عمل إرادى يتطلب توافر القصد الجنائى العام لدى الجانى .

أما التراخى فى تنفيذ أو متابعة تنفيذ القرارات والأحكام فيعاقب عليه المهندسون القائمون بأعمال التنظيم بوحدات الإدارة المحلية وغيرهم من المهندسين [1] ، ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص ويمنحون صفة الضبطية القضائية ، فقد ناطت بهم الفقرة الثالثة من المادة الرابعة عشرة متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة ، وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقبات فى سبيل تنفيذها وذلك طبقاً للقواعد والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية .

ويشترط أن يكون القرار أو الحكم الصادر بالوقف أو التصحيح أو الإزالة أو بإخلاء المبنى ولو كان مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه ، نهائياً .

والقرار يكون نهائياً بفوات ميعاد الطعن فيه أمام محكمة القضاء الإدارى أو بالطعن فيه وتأييده.

والحكم الصادر من القضاء العادى يكون نهائياً بتفويت ميعاد الطعن فيه بالاستئناف ، أو بالطعن فيه والقضاء بتأييده .

ونعرض للعقوبة المنصوص عليها بالمادة الثانية من الأمر العسكرى فيما يلى:

---

(١) الأستاذ حامد الشريف فى جنايات المبانى ص ١٤٥ .

١ - إن العقوبة هى السجن مدة لا تقل عن سبع سنوات ولا تزيد على خمس عشرة سنة (م ١٦ عقوبات) وهى عقوبة جناية.

٢ - إن العقوبة تكون الأشغال الشاقة المؤقتة التى لا تقل مدتها عن سبع سنوات ولا تزيد على خمس عشرة سنة (م ١٤ عقوبات).

فى أى من الحالات الآتية :

١ - إذا نشأعن الفعل وفاة شخص أو أكثر.

٢ - إذا نشأ عن الفعل إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص.

٣ - إذا ارتكب الجانى فى سبيل إتمام جريمته تزويراً أو استعمل فى ذلك محرراً مزوراً.

وهذا الفعل يكون أيضا فى الحالتين الأولى والثانية جريمة الموت الخطأ أو الجرح الخطأ المنصوص عليها فى المادتين ٢٣٨ أو ٢٤٤ عقوبات، وهما تعاقبان عليها بعقوبة الجنحة، ومن ثم تكون العقوبة المنصوص عليها بالأمر العسكرى هى الأشد ويجب توقيعها على الجانى (م ١/٣٢ عقوبات).

والعقوبة الواردة بالأمر العسكرى لا تخل بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر.

محافظة : ______________

مدينة / حى : ______________

قرار إدارى بإيقاف أعمال بناء مخالف (رقم /)

صادر بتاريخ / / ١٩

إنه فى يوم .... الموافق / / ١٩ قمت أنا المهندس / ....

ووظيفتى : ....

بمعاينة العقار : .... قسم :............ محافظة : ......

واتضح لى أن السيد / ....

قد خالف أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته ولائحته التنفيذية بأن قام بـ ....

....

....

وإعمالاً لنص المادة (١٥) من القانون المذكور تقرر الآتى:

١ - توقف الأعمال الجارية بالعقار المذكور عاليه ويخطر ذوى الشأن بهذا القرار بالطريق الإدارى وفقاً لما هو منصوص عليه بأحكام المادة (١٥) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

٢ - يبلغ القرار إلى قسم الشرطة المختص لإيقاف الأعمال.

٣ - يخطر السيد المحافظ بالأعمال موضوع القرار عاليه خلال ١٥ يوماً من تاريخ صدوره لاتخاذ ما يراه بخصوص إزالة الأعمال المخالفة.واعتماد القرار الخاص بذلك .

٤ - تتخذ جميع التدابير اللازمة لمنع الاستمرار فى الأعمال المخالفة أو الانتفاع بها لحين إزالة الأعمال المخالفة ويتم التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكابها وتخطر النيابة العامة بشأن ما تم التحفظ عليه خلال أسبوعين من تاريخ التحفظ لإعطاء قرارها فى هذا الشأن .

المهندس　　　　مدير التنظيم　　　　مدير عام الإدارة الهندسية

نموذج لافتة بيان الأعمال المخالفة بالموقع

اسم المالك : ....

عنوان المالك : ....

عنوان العقار الذى وقعت به المخالفة : ....

المخالفة / المخالفات التى وقعت : ....

الإجراء أو القرار الذى اتخذ بشأنها : ....

المدة المحددة لتنفيذ القرار الصادر : ....

مادة (١٦)

يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه قراراً مسبباً بإزالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليه فى المادة السابقة ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية يجوز للمحافظ التجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات التى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية [1].

---

(١) المادة معدلة بالقانونين رقمى ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

وكان نص المادة كما وردت بالقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الآتى :

«يكون للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بقرار مسبب يصدر بعد موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة السابقة أن تقوم بإزالة المبانى أو أجزائها التى تقام بدون ترخيص بعد تاريخ العمل بهذا القانون، إذا كان يترتب على بقائها الإخلال بمقتضيات الصالح العام، ولم يقم المالك بالتنفيذ خلال المدة المناسبة التى تحددها له تلك الجهة.

وللجهة المذكورة فى سبيل ذلك الحق فى أن تخلى بالطريق الإدارى المبنى من شاغليه إن وجدوا، دون حاجة إلى أية إجراءات قضائية.

وتتم الإزالة بمعرفة الجهة المذكورة بنفسها وبواسطة من تعهد إليه ذلك ويتحمل المالك نفقات الإزالة وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الإدارى ».

وكان نصها بعد تعديلها بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ الآتى:

« يصدر المحافظ أو من ينيبه بعد أخذ رأى لجنة تشكل بقرار منه من ثلاثة من المهندسين المعماريين والمدنيين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ممن لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات قراراً مسبباً بإزالة أ تصحيح الأعمال التى تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليه بالمادة السابقة . =

الشـــرح

١٦٢ - صدور قرار من المحافظ المختص او من ينيبه بإزالة او تصحيح الاعمال التى تم وقفها :

تنص المادة على أن يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه[١] قراراً مسبباً بإزالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليه بالمادة (١٥) .

وليس معنى ذلك أنه يتحتم على المحافظ المختص أو من ينيبه إصدار قرار بالإزالة أو التصحيح بالنسبة للأعمال التى تم وقفها جميعا، فقد يرى المحافظ أن المخالفة غير قائمة أو أنها لا تستوجب الإزالة، فلا يصدر هذا القرار وينتهى الأمر باستئناف أعمال البناء .

وكانت المادة قبل تعديلها بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ توجب صدور

= ومع عدم الإخلال بالمحاكمة الجنائية يجوز للمحافظ بعد أخذ رأى اللجنة المنصوص عليها فى الفقرة السابقة التجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات التى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية .

وفى جميع الأحوال لا يجوز التجاوز عن المخالفات المتعلقة بعدم الالتزام بقيود الارتفاع المقررة طبقاً لهذا القانون أو قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ أو بخطوط التنظيم أو بتوقير أماكن تخصص لإيواء السيارات .

وللمحافظ المختص أن يصدر قراره فى هذه الأحوال دون الرجوع إلى اللجنة المشار إليها فى الفقرة الأولى » .

(١) وحال مناقشة تعديل المادة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ اقترح أحد أعضاء المجلس تحديد صفة الشخص الذى ينيبه المحافظ غير أن المجلس لم يوافق على هذا الاقتراح.

(مضبطة المجلس الجلسة السبعين ١٨ يونية سنة ١٩٩٦ ص ٧١) .

القرار من المحافظ أو من ينيبه بعد أخذ رأى لجنة تشكل بقرار منه من ثلاثة من المهندسين المعماريين والمدنيين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ممن لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات، فكانت هذه اللجنة تبدى رأيها للمحافظ أو من ينيبه أى بما إذا كانت ترى إزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة، أم أن هذه الأعمال غير مخالفة ولا تستوجب الإزالة أو التصحيح، ثم يصدر المحافظ أو من ينيبه قرار بالإزالة أو التصحيح إذا ارتأى ذلك.

وكان رأى الجنة استشاريا للمحافظ أو لمن ينيبه، ويبرر ذلك أنه يصعب على المحافظ أو من ينيبه اتخاذ القرار دون الاستعانة بخبرة فنية وهى تمثل حداً أدنى للضمانات المقررة لصاحب الشأن.

إلا أن النص بعد تعديله أغفل النص على هذا الحكم.

ويجب أن يكون القرار الذى يصدره المحافظ أو من ينيبه مسبباً.

(راجع فى التفصيل بند ١٥٦).

وتضمن النص أن يصدر قرار المحافظ أو من ينيبه خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان وقف الأعمال المنصوص عليه بالمادة (١٥) وذلك حتى ينحسم الموقف خلال أقصر وقت ممكن، إلا أنه لا يترتب على مخالفة هذا الميعاد ثمة جزاء، فهو مجرد ميعاد تنظيمى.

١٦٣ - *التجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات :*

أجازت المادة للمحافظ ـ مع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية ـ التجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات التى تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية [١].

---

(١) وكان النص قبل تعديله بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ يوجب على المحافظ أخذ رأى اللجنة التى كان منصوصاً عليها بالفقرة الأولى من المادة قبل تجاوزه عن الإزالة في بعض المخالفات.

وهذه الإجازة قاصرة على الإزالة فقط فلا تمتد إلى تصحيح الأعمال المخالفة [١] .

والعلة فى إجازة التجاوز عن الإزالة فى هذه المخالفات أنه ليس لها أثر مباشر على مقتضيات الصحة العامة وأمن المنتفعين بالبناء أو المارة أو الجيران ، وقد تحدث عن غير قصد ، ورغم بساطتها فقد تترتب على إزالتها أضرار مباشرة على سلامة البناء تفوق بكثير الأضرار الناجمة من بقائها.

وقد حرص النص على أن تكون سلطة التجاوز عن هذه المخالفات فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية للقانون بدلاً من وضع نسب جامدة فى القانون قد يكشف التطبيق العملى عن أوضاع غيرها.

وواضح أن التجاوز عن هذه المخالفات لا شأن له بالمحاكمة الجنائية، لأن الجريمة قد وقعت بالفعل وأن هذا التجاوز قد وضع للمبررات سالفة الذكر، ومن ثم فإنه لا يحول دون أن تقضى المحكمة بالإدانة عند ثبوت المخالفة أمامها.

وقد بينت المادة ٣٠ من اللائحة التنفيذية للقانون الحدود التى يكون فيها التجاوز عن الإزالة ، وهى كالآتى:

١٠ ٪ من البروزات المسموح بها لواجهات المبانى المطلة على الطرق والأفقية .

٥ ٪ من الطول الظاهر لدرج السلم.

---

(١) وقد ذهب رأى بأن النص وإن صرح بأن سلطة المحافظ فى التجاوز تسرى على حالات الإزالة فقط فإن ذلك يرجع إلى اختلاط لدى المشرع وبالتالى فإن المقصود من الإزالة فى هذا النص الإزالة أو التصحيح أيضاً (الأستاذ حامد الشريف ملحق أحكام المبانى فى التشريع المصرى ص٤١).

٥ ٪ من أبعاد الغرف والحمامات والمطابخ بشرط ألا تقل المساحة عن ٩٥ ٪ من المساحة الواجب توافرها .

٣ ٪ نسبة ســـــماح تراعى عند قياس الارتفاعات القصوى المصرح بها[١] .

١٦٤ - *طبيعة الإزالة* :

تحديد طبيعة الإزالة أمر له أهميته، لأنه لوقيل إن الإزالة عقوبة ما جاز توقيعها بقرار إدارى يصدر من المحافظ أو من ينيبه، وكان نص المادة (١٦) التى تجيزه، وكذلك المادة ١٦ مكرراً ـ كما سنرى ـ غير دستورى تطبيقاً للمادة ٦٦ من دستور سنة ١٩٧١ (المعدل) التى تقضى بأن العقوبة شخصية . ولا جريمة ولا عقوبة إلا بناء على قانون، ولا توقع عقوبة إلا بحكم قضائى، ولا عقاب إلا على الأفعال اللاحقة لتاريخ نفاذ القانون» .

أما لو قيل بأن الإزالة مجرد تدبير وليست عقوبة فإنه يجوز أن يصدر بها قرار إدارى، ويكون النص الذى خول المحافظ المختص أو من ينيبه سلطة إصدار قرار بالإزالة نصا دستورياً .

والرأى أن الإزالة تدبير وليست عقوبة. ويجوز بالتالى أن يصدر بالإزالة قرار من جهة الإدارة، ويكون النص الذى ناط بالإدارة سلطة إصدار قرار بها بمنأى عن مخالفة الدستور[١] .

---

(١) وهذه الحدود تطابق الحدود التى كان منصوصاً عليها باللائحة التنفيذية الملغاة معدلة بالقرار الوزارى رقم ٢٤٣ لسنة ١٩٩٥ عدا النسبة الأولى (١٠٪ من البروزات ... إلخ) فكانت نسبة (٥ ٪) .

(١) وقد جاء بتقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب عن القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ أن «الإزالة الإدارية ما هى إلا تدبير تملكه الدولة لإقرار النظام=

ذلك أن العقوبات وردت فى قانون العقوبات على سبيل الحصر، وهى إما عقوبات أصلية أو عقوبات تبعية، والعقوبات الأصلية ورد النص عليها فى المواد ١٣، ١٤، ١٦، ١٨، ٢٢ من قانون العقوبات، وهى الإعدام والأشغال الشاقة والسجن والحبس والغرامة، والعقوبات التبعية ورد النص عليها فى المادة ٢٤ من قانون العقوبات، وهى الحرمان من الحقوق والمزايا المنصوص عليها فى المادة ٢٥ من قانون العقوبات، والعزل من الوظائف الأميرية ووضع المحكوم عليه تحت مراقبة الشرطة والمصادرة.

وواضح أن الإزالة ليست ضمن العقوبات الأصلية أو التبعية .

والإزالة الإدارية لها تطبيقات فى عديد من التشريعات السابقة على القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وعلى رأسها القانون المدنى ، فقد نصت المادة ٩٧٠ من هذا القانون على أنه:

« فى جميع الأحوال لا تكتسب حقوق الإرث بالتقادم إلا إذا دامت الحيازة مدة ثلاث وثلاثين سنة .

ولا يجوز تملك الأموال الخاصة المملوكة للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة وكذلك أموال الوحدات الاقتصادية التابعة للمؤسسات العامة أو للهيئات العامة وشركات القطاع العام غير التابعة لأيهما والأوقاف الخيرية أو كسب أى حق عينى على هذه الأموال بالتقادم ..

= العام وحماية للمصلحة العامة وأمن المواطنين، وأن أمرها مستقر فى القانون الإدارى ونجد تطبيقاً لها فى عديد من التشريعات المعمول بها فى مصر وعلى رأسها القانون المدنى الذى أجاز للدولة إزالة التعدى على أراضيها بالطريق الإدارى».

ولا يجوز التعدى على الأموال المشار إليها بالفقرة السابقة وفى حالة حصول التعدى يكون للوزير المختص حق إزالته إدارياً »[١] .

١٦٥ - عقوبة الامتناع أو التراخى فى تنفيذ أو متابعة تنفيذ القرارات النهائية الصادرة بتصحيح أو إزالة أعمال البناء المخالفة للقانون:

راجع بند (١٦١).

---

(١) راجع تصريح السيد مختار هانى وزير الدولة لشئون مجلسى الشعب والشورى أثناء مناقشة المادة بمجلس الشعب (مضبطة المجلس الجلسة ٦٧ بتاريخ ١٩٨٣/٦/٥ ص ١٠) - وكان السيد العضو عدلى عبد الشهيد يرى أن الإزالة عقوبة ويجب أن توقع من القاضى وضماناً للسرعة توقع من القاضى المستعجل وقد جاء باقتراحه : ..... ولقد ردت على وزارة العدل برد غير مقنع بالنسبة لهذا الأمر، وذكرت أن الإزالة فى هذه الحالة هى تدبير، ولكننى أقول أن الأصل فى التدبير هو التوقيت بينما الإزالة هى حسم لموقف يترتب عليه إزالة العقار، وهذا يتطلب تعديل نص المادة بحيث يسمح بعرض الأمر على القاضى المستعجل لأنه يستطيع أن يحسم الأمر باستماعه للرأى الآخر ، وهذه ناحية .. إلخ ».

(مضبطة المجلس الجلسة ٦٧ بتاريخ ١٩٨٣/٦/٥ ص ٩)

مادة (١٦ مكرر ٦)

تزال بالطريق الإدارى الأعمال المخالفة لقيود الارتفاع المقررة طبقاً لهذا القانون أو قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ أو لخطوط التنظيم أو لتوفير أماكن تخصص لإيواء السيارات وكذلك التعديات على الأرض التى اعتبرت أثرية طبقاً لقانون حماية الآثار الصادر بالقانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣ ويصدر بذلك قرار مسبب من المحافظ المختص دون التقيد بالأحكام والإجراءات المنصوص عليها فى المادتين ١٥و١٦ من هذا القانون (١).

الشـــرح

١٦٦ - الاستثناء الوارد بالمادة :

نصت المادة على أن يصدر المحافظ المختص قراراً مسبباً بالإزالة فى الحالات الواردة بالنص .

غير أنها أعفت المحافظ عند إصدار هذا القرار من التقيد بالأحكام والإجراءات المنصوص عليها فى المادتين ١٥و١٦ من القانون .

فلا يشترط أن يسبق قرار الإزالة قرار بوقف أعمال البناء المخالفة ، واتخاذ ما يليه من إجراءات بالتالى ولا يكون إصدار قرار الإزالة مقيداً بميعاد معين .

وواضح أن المادة قصرت سلطة إصدار القرار هنا على المحافظ، ولم تمد سلطة إصدار القرار إلى من ينيبه المحافظ كما فعلت المادة (١٦) . ويفسر ذلك أن هذه السلطة خولت للمحافظ استثناء من أحكام المادتين ١٥و١٦ من القانـون .

---

(١) المادة مضافة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦

وحكم المادة قاصر على الإزالة، ولو شاء المشرع مد حكمها إلى التصحيح لنص على ذلك صراحة .

ويجب أن يكون قرار المحافظ مسبباً ويسرى على هذا التسبيب الضوابط التى ذكرناها عند شرح المادة (١٥) .

١٦٧ - المخالفات الواردة بالمادة :

المخالفات المنصوص عليها بالمادة والتى تخضع للاستثناء الوارد بها هى :

١ - الأعمال المخالفة لقيود الارتفاع المقررة طبقاً للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل) .

وقد ورد النص على هذه القيود بالفقرة الأخيرة من المادة ١٣ منه المضافة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ والتى تنص على أنه لا يجوز زيادة الارتفاع الكلى للبناء على مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ متراً ولرئيس مجلس الوزراء فى حالة الضرورة القصوى تحقيقاً لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران تقييد أو إعفاء مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته من الحد الأقصى للارتفاع.

(راجع شرح المادة ١٣) .

٢ - الأعمال المخالفة لقيود الارتفاع المقررة طبقاً لقانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١١٩٨١ .

وقد ورد النص على هذه القيود فى المواد (٢٢ - ٢٥) من القانون المشار إليه وهى كالآتى :

(أ) حقوق الارتفاق الجوية :

تنشأ حقوق ارتفاق خاصة تسمى حقوق ارتفاع جوية لتأمين سلامة

الملاحة الجوية وحسن عمل أجهزتها . وتشمل هذه الحقوق على الأخص ما يأتى :

١ - إزالة أو منع إقامة مبان أو إنشاءات أو أغراس أو أسلاك أو أية عقبة مهما كان نوعها أو تحديد ارتفاعها، وذلك فى المناطق المجاورة للمطارات ومنشآت الأجهزة الملاحية .

٢ - وضع علامات للإرشاد عن العوائق التى تشكل خطراً على سلامة الملاحة الجوية (م٢٢) .

(ب) حدود حقوق الارتفاق :

يحدد وزير الطيران المدنى نطاق ومدى حقوق الارتفاق الجوية والمناطق التى تقرر فيها بما يكفل تأمين سلامة الملاحة الجوية وحماية الأشخاص والممتلكات ، وذلك كله طبقاً للقواعد والأنظمة الدولية المقررة فى هذا الشأن (م٢٣) .

وقد صدر تنفيذا لذلك قرار وزير السياحة والطيران المدني رقم (٤٤١/ط) لسنة ١٩٨٦ وتنشر هذا القرار فى نهاية البند .

(جـ) المنشآت فى المناطق الخاضعة للارتفاق:

لا يجوز تشييد أى بناء أو إقامة أية عوائق فى المناطق المشمولة بحقوق الارتفاق الجوية، أو إجراء أى تغيير فى طبيعة أو جهة استعمال الأراضى الخاضعة للارتفاق إلا بموجب ترخيص مسبق من سلطات الطيران المدنى وطبقاً للشروط المقررة (م٢٤) .

(د) المنشآت والتجهيزات التى تؤثر على سلامة الملاحة الجوية :

١ - لا يجوز إنشاء منارة ضوئية أو لاسلكية غير واردة فى خطط خدمات الطيران المدنى إلا بعد موافقة سلطات الطيران المدنى .

٢ - لسلطات الطيران المدنى أن تطلب إزالة أو تعديل أى جهاز ضوئى قد يحدث التباسا مع الأجهزة الضوئية المساعدة للملاحظة الجوية، كما يجوز لها فرض ما يلزم من القيود على المنشآت التى يتصاعد منها دخان أو كل ما من شأنه أن يؤثر على الرؤية فى جوار المطارات أو على تأمين سلامة الملاحة الجوية .

٣ - على كل من يملك أو يستعمل تجهيزات كهربائية أو منشآت معدنية ثابتة أو متحركة من شأنها أن تحدث تداخلا يعرقل عمل الأجهزة اللاسلكية أو الأجهزة المساعدة للملاحة الجوية، أن يتقيد بالتدابير التى تعينها له سلطات الطيران المدنى لإزالة هذا التداخل (م٢٥).

٣ - الأعمال المخالفة لقيود خطوط التنظيم.

راجع شرح المادة (١٣).

٤ - الأعمال المخالفة لقيود توفير أماكن تخصص لإيواء السيارات.

راجع شرح المادة (١١ مكرراً).

٥ - التعديات على الأراضى التى اعتبرت أثرية طبقاً لقانون حماية الآثار الصادر بالقانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣.

وقد نصت المادة الأولى من هذا القانون على أن يعتبر أثراً كل عقار أو منقول أنتجته الحضارات المختلفة أو أحدثته الفنون والعلوم والآداب والأديان من عصر ما قبل التاريخ وخلال العصور التاريخية المتعاقبة حتى ما قبل مائة عام متى كانت له قيمة أو أهمية أثرية أو تاريخية باعتباره مظهراً من مظاهر الحضارات المختلفة التى قامت على أرض مصر أو كانت لها صلة تاريخية بها، وكذلك رفات السلالات البشرية والكائنات المعاصرة لها.

ونصت المادة الثانية على أنه يجوز بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على عرض الوزير المختص بشئون الثقافة أن يعتبر أى عقار أو منقول ذا قيمة تاريخية أو علمية أو دينية أو فنية أو أدبية أثراً متى كانت للدولة مصلحة قومية فى حفظه وصيانته وذلك دون التقيد بالحد الزمنى الوارد بالمادة السابقة ويتم تسجيله وفقاً لأحكام هذا القانون وفى هذه الحالة يعد مالك الأثر مسئولاً عن المحافظة عليه وعدم إحداث أى تغيير به، وذلك من تاريخ إبلاغه بهذا القرار بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

كما نصت المادة الثالثة على أن تعتبر أرضاً أثرية الأراضى المملوكة للدولة التى اعتبرت أثرية بمقتضى قرارات أو أوامر سابقة على العمل بهذا القانون أو التى يصدر باعتبارها كذلك قرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على عرض الوزير المختص بشئون الثقافة. ويجوز بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على عرض الوزير المختص بشئون الثقافة إخراج أية أرض من عداد الأراضى الأثرية أو أراضى المنافع العامة للآثار إذا ثبت للهيئة خلوها من الآثار، أو أصبحت خارج أراضى خط التجميل المعتمد للأثر.

١٦٨ - عقوبة الامتناع أو التراخى في تنفيذ أو متابعة تنفيذ القرارات النهائية الصادرة بتصحيح أو إزالة أعمال البناء المخالفة للقانون :

راجع بند (١٦١) .

قرار وزير السياحة والطيران المدنى

رقم (٤٤١/ط) لسنة ١٩٨٦م

وزير السياحة والطيران المدنى:

- بعد الاطلاع على القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ لتوجيه وتنظيم أعمال البناء.

ـ وعلى القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الطيران المدنى.

ـ وعلى الملحق رقم ١٤ لاتفاقية الطيران المدنى الدولى.

ـ وعلى قرار السيد رئيس الجمهورية رقم ١٦٢ لسنة ١٩٧٧ بتنظيم وزارة الطيران المدنى.

قــــرر

(مــادة ١)

تنفيذاً لنص المادة ٢٣ من القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ المشار إليه التى تحدد حدود حقوق الارتفاق المقررة للمطارات بمراعاة درجة كل مطار على النحو الوارد بالملحق رقم (٤) لاتفاقية الطيران المدنى الدولى.

تحدد درجة المطارات بجمهورية مصر العربية طبقاً لما يلى:

١ – مطارات درجة (4-E)

مطار القاهرة ـ مطار الاسكندرية ـ مطار الأقصر ـ مطار شرم الشيخ.

٢ – مطارات درجة (4-D)

مطار الغردقة ـ مرسى مطروح ـ أسيوط ـ أسوان ـ الواحات.

٣ – مطارات درجة (4-C)

سانت كاترين ـ أبو سمبل ـ العريش .

٤ – مطارات درجة (3-C)

بورسعيد

٥ - مطارات درجة (3-A)

الطـــور

٦ - مطارات درجة (2-A)

إمبـــابـــة

(مـــادة ٢)

يشترط للحصول على ترخيص بالبناء على الأراضى القريبة من المطارات والمحددة من هيئة الطيران المدنى لكل مطار فى إطارما جاء بملحق الاتفاق رقم ١٤ المشار إليه وكذلك لإجراء أية تعلية على المبانى القائمة أن يتقدم ذوى الشأن إلى الهيئة المصرية العامة للطيران المدنى بطلب مرفقاً به المستندات الآتية :

١ - خريطة مساحية بمقياس رسم (١ :٢٥٠٠٠) أ ، (١ :٥٠٠٠٠) مبين عليها موقع البناء ومعتمدة من السلطة المختصة بالحكم المحلى.

٢ - شهادة معتمدة من هيئة حكومية مختصة محدد بها منسوب الأرض التى ستقام عليها المبنى .

(مـــادة ٣)

تعرض الطلبات المشار إليها فى المادة السابقة على رئيس مجلس إدارة الهيئة المصرية العامة للطيران المدنى للبت فيها ويكون قراره فى هذا الشأن نهائياً .

(مـــادة ٤)

يصدر رئيس مجلس إدارة الهيئة المصرية العامة للطيران المدنى القرارات المنفذة لما ورد بهذا القرار من أحكام ويلغى كل حكم يخالف ذلك.

(مــادة ٥)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية .

صدر فى ١٩٨٦/١٢/١٥م.

وزير السياحة والطيران المدنى

« فـؤاد عبد اللطيف سلطان »

مـادة (١٧)

على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، ويخطر بذلك ذوو الشأن بكتاب موصى عليه .

فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إتمامه، قامت الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه، ويتحمل المخالف جميع النفقات وتحصل منه بطريق الحجز الإدارى .

وللجهة المذكورة فى سبيل تنفيذ الإزالة أن تخلى بالطريق الإدارى المبنى من شاغليه إن وجدوا دون حاجة إلى أية إجراءات قضائية .

وإذا اقتضت أعمال التصحيح إخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه فيتم ذلك بالطريق الإدارى مع تحرير محضر بأسمائهم، وتعتبر العين خلال المدة التى يستغرقها التصحيح فى حيازة المستأجر قانوناً دون أن يتحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة [١] .

---

(١) معدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، وكان النص قبل التعديل كالآتى :

« توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى، ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال، ويعلن إلى ذوى الشأن بالطريق الإدارى وتبين اللائحة التنفيذية الإجراءات الواجب اتخاذها فى حالات تعذر الإعلان .

ويجوز للجهة المذكورة خلال مدة وقف الأعمال المخالفة التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فيها» .

وكانت تتضمن أحكام هذه المادة فى القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المادة (٢٠) منه وكان نصها كالآتى :

« على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ القرار النهائى الصادر من اللجنة=

الشـرح

١٦٨ مكررا- واجب ذوى الشأن فى تنفيذ القرار الصادر بالإزالة او التصحيح :

أوجبت الفقرة الأولى من المادة على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ القرار الصادر من المحافظ المختص أو من ينيبه طبقاً للمادة (١٦) من القانون بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، والقرار الصادر من المحافظ بإزالة الأعمال المخالفة طبقاً للمادة (١٧ مكرراً) وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم على أن يخطر ذوو الشأن بذلك بكتاب موصى عليه .

وفى رأينا أنه يتعين أن يكون القرار نهائياً بحيث تقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بتحديد مدة تنفيذ القرار بعد صيرورته نهائياً .

= المختصة بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة، وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إتمامه كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه، ويتحمل المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الإدارى .

وللجهة المذكورة فى سبيل تنفيذ الإزالة أن تخلى بالطريق الإدارى المبنى من شاغليه إن وجدوا دون حاجة إلى أية إجراءات قضائية.

وإذا اقتضت أعمال التصحيح إخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه يتم ذلك بالطريق الإدارى مع تحرير محضر بأسمائهم، وتعتبر العين خلال المدة اللازمة للتصحيح فى حيازة المستأجر قانوناً دون أن يتحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة.

ولشاغلى البناء الحق فى العودة إلى العين فور تصحيحها دون حاجة إلى موافقة المالك ، ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة امتناعه ما لم يكن قد أبدى الشاغل رغبته فى إنهاء عقد الإيجار» .

وكانت المادة (٢٠) كما وردت بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تتضمن الحكم الوارد بالمادة (١٧) الراهنة، ونصت صراحة على أن يكون القرار نهائياً إذ جرت على أن: « على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ القرار النهائى الصادر ... إلخ » .

ويبدو أن كلمة (النهائى) سقطت من المادة سهواً .

ولم تكن الفقرة الأولى من المادة كما وردت بمشروع الحكومة تتضمن النص على الإخطار ، فأضافت اللجنة المشتركة إلى نهايتها عبارة « ويخطر بذلك ذوو الشأن بكتاب موصى عليه » ، وتطلبت الفقرة أن يكون الإخطار بكتاب موصى عليه لتحقيق مزيد من التأكد من وصول الإعلان[1] .

والمقصود بذوى الشأن هنا هم الشاغلون للمبنى سواء كانوا مستأجرين أو يشغلون المبنى بأى صفة أخرى، كأصحاب حق الانتفاع بالعقار[2] .

١٦٩ - حالة امتناع ذوى الشأن عن تنفيذ قرار الإزالة أو التصحيح:

نصت الفقرة الثانية من المادة على أنه إذا امتنع ذوو الشأن عن تنفيذ قرار الإزالة أو التصحيح، أو انقضت المدة التى حددتها لذلك الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، قامت الجهة المذكورة بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه، ويتحمل المخالف جميع النفقات وتحصل منه بطريق الحجز الإدارى .

---

(١) تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب .

(٢) وقد صرح مقرر اللجنة المشتركة حال مناقشة المادة بمجلس الشعب بأن :

« الواقع أن هذه المادة تختلف عن مثيلتها فى القانون القائم ذلك بأننا قد أضفنا إلى عجز الفقرة الأولى من هذه المادة عبارة « ويخطر بذلك ذوو الشأن بكتاب موصى عليه» والمقصود بذوى الشأن هنا هم المستأجرون لكفالة حقوقهم فى العودة فور الانتهاء من أعمال التصحيح - إلخ ».

« مضبطة مجلس الشعب الجلسة ٦٧ بتاريخ ١٩٨٣/٦/٥ ص ١٢».

ومفاد ذلك أن الجهة الإدارية تقوم بالتنفيذ فى حالتين:

الأولى: حالة امتناع ذوى الشأن عن التنفيذ ولو كانت المدة التى حددتها الجهة الإدارية المختصة لذلك مازالت ممتدة . ومثل ذلك أن يصرح ذوو الشأن بعدم اعتزامهم التنفيذ .

والثانية: حالة انقضاء المدة المذكورة دون تنفيذ ذوى الشأن للقرار.

ولا شك أن قيام الجهة الإدارية سالفة الذكر بهذه المهمة يقتضى وجود عدد كاف من المهندسين والعمال لديها وهو أمر يتعذر فى كثير من الحالات[١] .

---

(١) ولذلك اقترح السيد العضو محمد حسن درة حال مناقشة المادة بمجلس الشعب أن يضاف إلى عجز الفقرة الثانية منها عبارة نصها الآتى :

« وذلك بإنشاء إدارة فنية مستكملة من مهندسين وعمال تضطلع بأعمال الإزالة بمجرد صدور الأمر » .

وأوضح اقتراحه قائلاً :

«واقتراحى هذا يهدف إلى توحيد المسئولية فى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم مع توقيع عقوبة الإهمال حالة عدم تنفيذ القرار الصادر بالإزالة أو التصحيح، فضلاً عن أن فى الأخذ بهذا الاقتراح ما يوفر الإمكانات اللازمة للتنفيذ من قبل الجهات الإدارية».

وقد أجاب مقرر اللجنة على هذا الاقتراح بأن اللجنة قد « رأت أن هذا الاقتراح ليس موضعه القانون ولذلك فقد اكتفت اللجنة فى هذا الصدد بالتوصية لدى الحكومة بتوفير الاعتمادات لدعم إمكانات الأجهزة المحلية للقيام بهذه المهمة»، وفى النهاية لم يوافق المجلس على هذا الاقتراح.

«مضبطة المجلس الجلسة ٦٧ بتاريخ ١٩٨٣/٦/٥ ص ١٢».

وقد جاء ضمن توصيات اللجنة المشتركة بمجلس الشعب أنها توصى : بتوفير العدد اللازم من المهندسين للعمل بالجهة الإدارية المختصةبشئون التنظيم ، مع تدبير وسائل النقل اللازمة لهم للمرور على أعمال البناء وكذلك صرف حوافز ومكافآت مادية لهم لتشجيعهم على الاستمرار فى العمل فى هذا المجال.

وقيام الجهة الإدارية بالتنفيذ فى الحالتين السابقتين يمليه الحرص على سلامة السكان والجيران والمارة والأموال نتيجة عدم تنفيذ القرار والذى قد يترتب عليه نتائج يتعذر تداركها.

وخول النص أيضاً الجهة الإدارية المذكورة فى سبيل تنفيذ الإزالة أن تخلى بالطريق الإدارى المبنى من شاغليه إن وجدوا دون حاجة إلى أية إجراءات قضائية. وقد قصد من ذلك القضاء على محاولات البعض فى الإسراع فى شغل المبنى بغية تعطيل تنفيذ القرار الإدارى.

١٧٠ - إخلاء المبنى فى حالة التصحيح عند الاقتضاء :

إذا اقتضت أعمال التصحيح إخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه كأن يكون هناك خطر على أرواح الشاغلين إذا ظلوا شاغلين للمبنى أثناء إجراء أعمال التصحيح فيتم ذلك بالطريق الإدارى أى دون اللجوء إلى القضاء مع تحرير محضر بأسماء الشاغلين الذى يتم إخلاؤهم حرصاً على حقوق الشاغلين عند الانتهاء من أعمال التصحيح، فبهذه الوسيلة يمكن تحديد الوحدة التى يشغلها كل منهم حتى إذا ما أعيد الشاغلون إلى المبنى بعد التصحيح فإنه لا يكون هناك ثمة نزاع بينهم أو بين المالك على ما كانوا يشغلونه فى المبنى، وحتى لا يندس غيرهم بغية اكتساب حق أو حقوق عليه ليست لهم قانوناً .

وهذا المحضر إما أن تحرره الجهة المختصة بشئون التنظيم بنفسها أو تعهد إلى الشرطة بتحريره .

١٧١ - اعتبار العين خلال مدة التصحيح فى حيازة المستأجر قانوناً :

تعتبر العين خلال مدة إخلائها طوال الفترة التى يستغرقها التصحيح فى حيازة المستأجر قانوناً. ومعنى ذلك أن يد المستأجر لم ترفع عن العين إلا رفعاً

رمزياً لإجراء أعمال التصحيح ، فلا يجوز للمالك تأجير العين لآخر، وإذا حدث وأجر المالك العين لآخر، جاز للمستأجر اللجوء إلى القضاء المستعجل لتمكينه من الاستمرار فى العين بعد انتهاء المدة المحددة لإجراء أعمال التصحيح .

غير أن المستأجر لا يتحمل قيمة الأجرة عن المدة التى يستغرقها التصحيح ، فقد راعى الشارع أن فى تحميل المستأجر بالأجرة خلال هذه الفترة إجحافاً بحقوقه لأنه لا ينتفع بالعين بالفعل وقد يضطر إلى استئجار مسكن يقيم فيه خلال هذه الفترة. ولا يقبل تضرر المالك من ذلك لأن إخلاء العين تطلبته أعمال التصحيح التى جاءت نتيجة خطئه، كما أن المقرر قانوناً أن الأجرة مقابل المنفعة التى يحصل عليها المستأجر.

١٧٢ - حق الشاغلين فى العودة إلى البناء :

لشاغلى البناء الحق فى العودة إليه فور إنتهاء أعمال التصحيح دون حاجة إلى موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة امتناعه، وللجهة الإدارية الاستعانة بالشرطة فى ذلك دون اللجوء إلى القضاء. وهذا مشروط بألاَّ يكون الشاغل قد أبدى رغبته كتابة فى إنهاء عقد الإيجار .

١٧٣ - عقوبة مخالفة أحكام المادة :

(أ) العقوبة المنصوص عليها بالمادة ١/٢٢ من القانون (مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦):

يعاقب على مخالفة أحكام المادة بالحبس وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين.

وذلك مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر.

ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة (م٢٤ مكرراً من القانون المضافة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦) .

وهذه الجريمة جنحة .

(ب) العقوبة المنصوص عليها بالأمر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ :

راجع فى التفصيل بند (١٦١) .

ولما كانت العقوبة الواردة بهذا الأمر العسكرى عقوبة جناية فإنها تكون أشد من العقوبة المنصوص عليها فى ١/٢٢ من القانون (مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦) والتى أوضحناها فى البند (أ) وهى عقوبة جنحة، ومن ثم وجب توقيع هذه العقوبة (الواردة بالأمر العسكرى) دون العقوبة الأخيرة عملاً بالمادة ١/٣٢ عقوبات .

(راجع أيضاً فى وجوب تطبيق العقوبة الواردة بالأمر العسكرى بند (٧٧) .

(مـــادة ١٧ مكرر٦)

لا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها بخدماتها، إلا بعد تقديم صاحب الشأن شهادة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تفيد صدور ترخيص بالمبانى المقامة ومطابقتها لشروط الترخيص ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية[1] .

الشـــــرح

١٧٤ - تزويد العقارات أو وحداتها بالمرافق رهين باستصدار ترخيص بإقامتها :

حظرت المادة على الجهات القائمة على شئون المرافق تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها بخدماتها ، كتزويدها بالمياه أو الكهرباء أو الغاز الطبيعى، إلا بعد أن يقدم صاحب الشأن سواء كان مالكا أو صاحب حق انتفاع أو مستأجراً شهادة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تفيد صدور ترخيص بالمبانى المقامة ومطابقتها لشروط الترخيص ولأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل) ولائحته التنفيذية .

وقد تغيا الشارع من ذلك عدم تشجيع الأفراد والهيئات على البناء بدون ترخيص ، وحتى لا يفيدوا من خدمات المرافق رغم مخالفتهم القانون.

وقد قضت محكمة النقض ـ الدائرة المدنية ـ بأن :

« تكييف الفعل بأنه خطأ أو نفى ذلك عنه خاضع لرقابة محكمة النقض. تصريح المهندس بإدخال المرافق العامة لبناء غير مرخص بإقامته . خطأ» .

(طعن رقم ٩٨ لسنة ٣٩ ق جلسة ١٩٨٣/٦/٢١)

---

(١) مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ .

مادة (١٧مكرراً «١»)

يقع باطلاً كل تصرف يكون محله ما يأتى:

١ - أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح به قانوناً .

٢ - أى مكان مرخص به كمأوى للسيارات إذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان.

ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً أى تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذه المادة ، ولا يجوز شهر هذا التصرف ، ويجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم ببطلان التصرف[١] .

الشـــرح

١٧٥ - *التصرفات الباطلة* :

نصت المادة على بطلان كل تصرف يكون محله ما يأتى :

١ - أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع.

٢ - أى مكان مرخص به كمأوى للسيارات إذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان .

والبطلان يشمل أى تصرف سواء كان بمقابل كالبيع والبدل والإيجار أو بدون مقابل كالهبة والوصية.

---

(١) مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ .

ومن ثم لا يسرى البطلان على انتقال الملكية بسبب الميراث ، لأن الميراث لا يعتبر من التصرفات .

وقد أوردنا سلفاً قيود الارتفاع المصرح بها قانوناً .

والبطلان الذى يرد على التصرف فى أى مكان مرخص به كمأوى للسيارات قاصر على التصرف المقصود به تغيير الغرض المرخص به المكان . كبيع المكان المذكور أو تأجيره لاستعماله حانوتاً أو مكتبة أو مصنعا .

١٧٦ - البطلان المنصوص عليه بالمادة مطلق :

البطلان المنصوص عليه بالمادة بطلان مطلق يتعلق بالنظام العام.

ولا يجوز شهر هذا التصرف، فيجب على مصلحته الشهر العقارى الامتناع من تلقاء نفسها عن شهر التصرف إذا طلب إليها شهره.

وفى رأينا أنه من باب أولى لا يجوز إثبات تاريخ التصرفات المخالفة والتى يجوز إثبات تاريخها قانوناً ـ كالإيجار.

ويجب على المحكمة التصدى للبطلان من تلقاء نفسها إذا عرض التصرف المخالف أمامها، كما يجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم ببطلان التصرف.

وترفع الدعوى ببطلان التصرف أمام المحكمة المختصة قيمياً طبقاً للمادة ٧/٣٧ مرافعات التى تقضى بأن يراعى فى تقدير قيمة الدعوى يأتى: «إذا كانت الدعوى بطلب صحة عقد أو إبطاله أو فسخه تقدر قيمتها بقيمة المتعاقد عليه، وبالنسبة لعقود البدل تقدر الدعوى بأكبر البدلين قيمة» .

مـــادة (١٨)

تختص محكمة القضاء الإدارى وحدها دون غيرها بالفصل فى الطعون على جميع القرارات الصادرة تطبيقاً لأحكام هذا القانون وإشكالات التنفيذ فى الأحكام الصادرة منها فى هذا الشأن ويكون نظر الطعون والفصل فيها على وجه السرعة وتلتزم الجهة الإدارية بتقديم المستندات فى أول جلسة ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار المطعون فيه ما لم تأمر المحكمة بذلك[١] .

---

(١) معدلة بالقانونين رقمى ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

وكان نصها ـ كما وردت بالقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الآتى:

« تحيل الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إلى اللجنة المنصوص عليها فى المادة (١٥) موضوع الأعمال المخالفة التى تقتضى الإزالة أو التصحيح سواء اتخذ بشأنها إجراء الوقف وفقاً لأحكام المادة السابقة أو لم يتخذ ، على أن تكون الإحالة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ إجراء الوقف كما يجوز لصاحب الشأن أن يلجأ مباشرة إلى اللجنة المشار إليها .

وتصدر اللجنة قراراتها فى الحالات المعروضة عليها بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة أو استئناف أعمال البناء . وذلك خلال عشرة زيام على الأكثر من تاريخ إحالتها إليها.

ومع عدم الإخلال بالعقوبة الجنائية يجوز للجنة التجاوز عن بعض المخالفات التى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية ، وفى هذه الحالة تقرر اللجنة مقابل الانتفاع الذى يلزم به المخالف ويسدد لحساب المجلس المحلى الواقع فى دائرته العقار ما لم يقم المخالف بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة بحسب الأحوال .

وفيما عدا ما هو منصوص عليه فى هذه المادة تسرى الأحكام المنظمة لأعمال اللجنة الواردة بالمادة (١٥) وما تتضمنه اللائحة التنفيذية من أحكام فى هذا الشأن» .

=

١٧٧- طبيعة القرارات الصادرة من الجهات الإدارية طبقاً لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل):

المقرر أن القرار الإدارى هو إفصاح من الإدارة عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح بقصد إحداث أثر قانونى معين ابتغاء مصلحة عامة متى كان ذلك ممكنا وجائز [(١)].

والقرار الإدارى بذلك يختلف عن العمل المادى الذى يكون دائماً واقعة مادية أو إجراء مثبتاً لها دون أن يقصد به تحقيق آثار قانونية معينة إلا ما كان منها وليد إرادة المشرع مباشرة لا إرادة جهة الإدارة [(٢)].

وبالبناء على ذلك فإن القرارات التى تصدر من جهة الإدارة طبقاً لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل) هى قرارات إدارية ومثال ذلك:

١ - القرار الذى يصدر من لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء (م٤ من القانون).

٢ - القرار الذى يصدر من الجهة الإدارية المختصة بشؤن التنظيم برفض طلب الترخيص صراحة أو ضمناً (مادتان ٦, ٧).

= وكان نصها بعد تعديلها بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ الآتى:

« تفصل محكمة القضاء الإدارى فى الطعون على القرارات الصادرة بوقف أعمال البناء أو إزالتها أو تصحيحها على وجه السرعة، وتلتزم الجهة الإدارية بتقديم المستندات فى أول جلسة، ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار ما لم تأمر المحكمة بذلك».

(١) المحكمة الإدارية العليا طعن رقم ٦٧٤ لسنة ١٢ ق جلسة ١٩٦٧/٩/٢ - طعن رقم ٩٣٠ لسنة ١١ ق جلسة ١٩٦٨/٢/٢٤ - نقض مدنى طعن رقم ١١٧ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٩٧٠/٦/١٦ طعن رقم ٣٤٧٧ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥/٥/٢٤).

(٢) المحكمة الإدارية العليا طعن رقم ٢٤٠ لسنة ١٣ ق جلسة ١٩٦٩/١/١١.

٣ – القرار الذى تصدره الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بوقف الأعمال المخالفة (م١٥).

٤ – القرار الذى يصدره المحافظ المختص أو من ينيبه بإزالة أو تصحيح الأعمال التى تقرر وقفها (م١٦).

٥ – قرار الإزالة الذى يصدر من المحافظ طبقاً للمادة (١٦ مكرراً).

٦ – القرار الذى يصدر من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بإخلاء المبنى من شاغليه (م١٧).

١٧٨ - اختصاص محكمة القضاء الإدارى وحدها دون غيرها بالفصل فى الطعون على جميع القرارات الصادرة تطبيقاً لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل):

نصت المادة (١٨) فى صدرها على أن تختص محكمة القضاء الإدارى وحدها دون غيرها بالفصل فى الطعون على جميع القرارات الصادرة تطبيقاً لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل).

ولما كانت هذه القرارات إدارية ـ كما أوضحنا سلفاً ـ فإن هذه المادة تكون مجرد تطبيق للمادة العاشرة من القرار بقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ (المعدل) بشأن مجلس الدولة التى تنص على أن : « تختص محاكم مجلس الدولة دون غيرها بالفصل فى المسائل الآتية : ... (خامسا) الطلبات التى يقدمها الأفراد أو الهيئات بإلغاء القرارات الإدارية النهائية » والمادة ١٣ التى تجرى على أن : «تختص محكمة القضاء الإدارى بالفصل فى المسائل المنصوص عليها فى المادة (١٠) عدا ما تختص به المحاكم الإدارية والمحاكم التأديبية كما تختص بالفصل فى الطعون التى ترفع إليها عن الأحكام الصادرة من المحاكم الإدارية ... إلخ» وباعتبار أن الطعن على القرارات الإدارية النهائية

سالفة الذكر لم يرد ضمن اختصاصات المحاكم الإدارية المنصوص عليها بالمادة (١٤).

ويشترط فى طلب إلغاء القرارات الإدارية سالفة الذكر أن يكون مرجع الطعن عدم الاختصاص أو عيباً فى الشكل أو مخالفة القوانين أو اللوائح أو الخطأ فى تطبيقها أو إساءة استعمال السلطة (م.١٠ من القرار بقانون ٤٧ لسنة ١٩٧٢).

وميعاد رفع طلب الإلغاء ستون يوماً ـ فى الطلبات سالفة الذكر ـ من تاريخ إعلان صاحب الشأن به . (م٢٤/١ من القرار بقانون ٤٧ لسنة ١٩٧٢).

ويجرى القضاء الإدارى على قيام العلم اليقينى بالقرار مقام إعلانه، على أن يكون هذا العلم يقينيا لا ظنيا ولا افتراضيا بحيث يكون شاملاً لجميع محتويات هذا القرار ومؤداه .

وفى هذا قضت المحكمة الإدارية العليا بأن :

« ... على أنه إذا كانت قرينة العلم المستفادة من النشر أو الإعلان ليس مما يقبل إثبات العكس فليس ما يمنع ثبوت العلم بدونها فإذا قام الدليل القاطع وفقاً لمقتضيات ظروف النزاع وطبيعته على علم صاحب الشأن بالقرار علماً يقينياً لا ظنيا ولا افتراضيا بحيث يكون شاملاً لجميع محتويات هذا القرار ومؤداه حتى يتيسر له بمقتضى هذا العلم أن يحدد مركزه القانونى من القرار متى قام الدليل على ذلك ، بدأ ميعاد الطعن من تاريخ ثبوت هذا العلم دون حاجة إلى نشر القرار أو إعلانه إذ لا شأن للقرائن حين يثبت ما يراد بها ثبوتاً يقينياً قاطعاً وهذا يفيد استقرار قضاء هذه المحكمة على تأييد نظرية العلم اليقينى...الخ ».

(طعن رقم ٢٠١ لسنة ١٨ ق جلسة ١٩٧٧/٤/٢٤ ـ ذات المبدأ طعن ٤٤٤ لسنة ١٦ق جلسة ١٩٧٤/٣/١٧ - ٥٧ لسنة ١٣ق جلسة١٩٦٩/٢/٨).

وذهبت المحكمة إلى أن العلم اليقينى يثبت « من أى واقعة أو قرينة تفيد حصوله دون التقيد فى ذلك بوسيلة إثبات معينة وللقضاء الإدارى فى إعمال رقابته القانونية، التحقق من قيام أو عدم قيام هذه القرينة أو تلك الواقعة، وتقدير الأثر الذى يمكن ترتيبه عليها من حيث كفاية العلم أو قصوره، وذلك حسبما تستبينه المحكمة من الأوراق وظروف الحال فلا تأخذ بهذا العلم إلا إذا توافر اقتناعها بقيام الدليل عليه، كما لا تقف عند إنكار صاحب المصلحة له، حتى لا تهدر المصلحة العامة المبتغاة من تحصين القرارات الإدارية، ولا تزعزع استقرار المراكز القانونية الذاتية التى اكتسبها أربابها بمقتضى هذه القرارات» .

(طعن رقم ٣٧ لسنة ١٩ ق جلسة ١٩٧٤/٢/١٦)

ومن أمثلة حالات العلم اليقينى بالقرار ، الإقرار ، والتظلم من القرار ، وتنفيذ الإدارة له فى مواجهة من مصدر فى حقه[(١)] .

وقد قضت المحكمة الإدارية العليا بأن قيام جهة الإدارة بحفظ الطلب المقدم بشأن طلب الترخيص بالبناء إنما يشكل قراراً إدارياً برفض الترخيص وبالتالى جاز لذوى الشأن الطعن عليه خلال الميعاد المقرر لرفع دعوى الإلغاء **فقد ذهبت بتاريخ ١٨ يناير سنة ١٩٨٦ في الطعن رقم ١١١١ لسنة ٢٩ ق بأن:**

« ومن حيث أنه عن الدفع المثار فى الطعن بعدم قبول دعوى المدعى

---

(١) الدكتور ماجد راغب الحلو القضاء الإدارى طبعة ١٩٨٥ ص ٣٢٠ وما بعدها.

لرفعها بعد الميعاد ، فإن الثابت من الأوراق وملف طلب الترخيص موضوع النزاع أن المدعى تقدم بتاريخ ١٩٧٩/٣/١٩ بطلب إلى الوحدة المحلية لمركز سوهاج للترخيص له بالبناء على الأرض المبينة فى العريضة وبتاريخ ١٩٧٩/٤/١٩ أخطره قلم التنظيم بالوحدة المحلية المذكورة بأنه تقرر حفظ طلبه لحين البت فى الدعوى وحيث كشفت الأوراق عن أنها الدعوى رقم ٢٤٧ لسنة ٥١ ق سالفة البيان، ولم يقم المدعى دعواه بطلب إلغاء قرار الوحدة المحلية برفض طلب إعطائه ترخيص البناء إلا بتاريخ ١٩٧٩/١٢/١٢ ومتى كان ذلك هو الثابت فإن الدعوى الصادر فيها الحكم المطعون فيه تكون قد رفعت بعد الميعاد القانونى ويتعين القضاء بعدم قبولها لهذا السبب .

ومن حيث أنه لاوجه لتأويل طلبات المدعى على أنها طعن بإلغاء قرار الامتناع عن السير فى إجراءات الترخيص بالبناء لما تبين من أن جهة الإدارة لم تقف موقفاً سلبياً إزاء طلب الترخيص الذى قدمه المدعى وإنما أصدرت بشأنه قراراً إدارياً صريحاً بحفظه لحين البت فى الدعوى المشار إليها فتكون بذلك قد أفصحت عن إرادتها فى رفض الطلب، وجعلت من قيام المنازعة فى الدعوى رقم ٢٤٧ لسنة ٥١ ق سببا لهذا الرفض، وبهذه المثابة كان قرارها الصادر على هذا النحو قراراً نهائياً قابلاً للطعن فيه بالإلغاء فى المواعيد المقررة قانونا، ولا يفتح ميعاداً جديداً لدعوى الإلغاء بالطلب الذى قدمه المدعى فى ١٩٧٩/١٠/٢٠ للحصول على الترخيص فالعبرة بطلبه الأول وبالقرار الذى صدر فيه على اعتبار أنه الذى أنشأ للمدعى المركز القانونى الذى بناء عليه أقام الدعوى، وجدير بالبيان أن استغلاق سبيل الطعن بالإلغاء أمام المدعى لفوات ميعاده لا يمنعه من التقدم لجهة الإدارة بطلب جديد للحصول على ترخيص البناء المطلوب بعد أن صدر الحكم النهائى فى النزاع حول ملكية الأرض فى الدعوى رقم ٢٤٧ لسنة ٥١ ق لكى تصدر تلك الجهة قرارها بشأنه طبقاً لأحكام القانون .

ومن حيث أن الحكم المطعون فيه وقد خالف النظر المتقدم وقضى فى موضوع الدعوى فإنه يكون قد نأى عن الصواب فى تطبيق صحيح حكم القانون وتعين القضاء بإلغائه وبعدم قبول الدعوى شكلاً لرفعها بعد الميعاد وإلزام المدعى بالمصروفات».

ويجوز الطعن أمام المحكمة الإدارية العليا فى الأحكام الصادرة من محكمة القضاء الإدارى وذلك فى الأحوال الآتية :

١ - إذا كان الحكم المطعون فيه مبنياً على مخالفة القانون أو خطأ فى تطبيقه أو تأويله.

٢ - إذا وقع بطلان فى الحكم أو بطلان فى الإجراءات أثر فى الحكم.

٣ - إذا صدر الحكم على خلاف حكم سابق حاز قوة الشئ المحكوم فيه سواء دفع بهذا الدفع أو لم يدفع .

ويكون لذوى الشأن ولرئيس هيئة مفوضى الدولة أن يطعن فى تلك الأحكام خلال ستين يوماً من تاريخ صدور الحكم وذلك مع مراعاة الأحوال التى يوجب عليه القانون فيها الطعن فى الحكم (م٢٣ من القرار بقانون ٤٧ لسنة ١٩٧٢).

ويكون ميعاد رفع الطعن إلى المحكمة الإدارية العليا ستين يوماً من تاريخ صدور الحكم المطعون فيه (م٤٤ من القرار بقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢).

١٧٩ - اختصاص محكمة القضاء الإدارى وحدها دون غيرها بالفصل فى إشكالات التنفيذ فى الأحكام الصادرة منها :

نصت المادة على اختصاص محكمة القضاء الإدارى وحدها دون غيرها بالفصل فى إشكالات التنفيذ فى الأحكام الصادرة منها فى الطعون على

القرارات الإدارية الصادرة تطبيقاً لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل).

ومنازعات التنفيذ الوقتية ، هى التى يطلب فيها من المحكمة إتخاذ إجراء مؤقت حتى يفصل فى موضوع المنازعة فيما بعد .

فإذا كانت المنازعة الوقتية سابقة على التنفيذ أو قبل تمامه فهو (إشكال) وقتى فى التنفيذ ، وإن كانت تالية لتمام التنفيذ فهى (منازعة مستعجلة) فى التنفيذ.

أما المنازعة الموضوعية فهى التى يطلب فيها من المحكمة الحكم فى أصل المنازعة[1].

والإجراء الذى يطلب فى الإشكال الوقتى هو غالباً وقف التنفيذ إذا كان الإشكال مرفوعاً من المنفذ ضده أو من الغير، أو الاستمرار فى التنفيذ إذا كان الإشكال الوقتى مرفوعاً من طالب التنفيذ.

---

(١) راتب وكامل قضاء الأمور المستعجلة الطبعة السابعة ١٩٨٥ الجزء الثانى ص ٧٦٣ وما بعدها ـ وقد قضت محكمة النقض بأن : «إن المقصود من المنازعة الموضوعية فى التنفيذ ـ هى تلك التى يطلب فيها الحكم بإجراء يحسم النزاع فى أصل الحق فى حين أن المنازعة الوقتية هى التى يطلب فيها الحكم بإجراء وقتى لا يمس أصل الحق».

(طعن رقم ٥٢٩ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨١/٤/٤ طعن رقم ٨١ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٨/٤/١٣).

ولكى تكون المنازعة متعلقة بالتنفيذ يشترط أن تكون المنازعة منصبة على إجراء من إجراءات التنفيذ أو مؤثرة فى سير التنفيذ وإجراءاته (نقض طعن رقم ١٧٤٧ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٣/١١/٢٠).

ومن ثم تختص محكمة القضاء الإدارى وحدها دون غيرها بالفصل فى كافة إشكالات التنفيذ، إذ سلب هذا النص أى اختصاص للقضاء العادى بالفصل فى هذه الإشكالات، وبالتالى فهى تخرج عن اختصاص قاضى التنفيذ المنصوص عليه بالمادة ٢٧٥ مرافعات.

والمشرع بهذا النص يكون قد خالف ما جرى عليه الفقه والقضاء من قبل من أن قاضى التنفيذ المنصوص عليه بالمادة ٢٧٥ مرافعات هو الذى يختص بنظر منازعات التنفيذ التى ترفع عن الأحكام الصادرة من القضاء الإدارى، باعتباره فرعاً من المحاكم العادية المختصة بجميع المنازعات المتعلقة بالمال وما يمسه من تصرفات ، وذلك بشرط أن يمس هذا التنفيذ المال ملكية أو حيازة أو أى حق يتصل به أو يكون مآل التنفيذ أن يجرى على المال ، إلا إذا كان مبنى المنازعة إجراء من الإجراءات أو أمراً من الأمور التى خص بها المشرع جهة القضاء الإدارى دون جهة القضاء العادى، ويساند ذلك أن الإشكال ليس طعنا على الحكم ولا يمس الفصل فيه حجيته(١) .

وقد قضت محكمة النقض بتاريخ أول فبراير سنة ١٩٧٣ فى الطعن رقم ٣٤٧ لسنة ٣٧ق بأن:

« ذلك أنه وإن كانت محكمة القضاء الإدارى هى المختصة وحدها بالفصل فى المنازعات المتعلقة بالعقود الإدارية، إلا أنه متى صدر الحكم فيها بالإلزام أصبح سنداً يمكن التنفيذ به على أموال المحكوم عليه فتختص المحاكم المدنية بمراقبة إجراءات التنفيذ والنظر فى مدى صحتها وبطلانها باعتبارها

---

(١) راتب وكامل ص ٧٨٦ وما بعدها ـ أحمد أبو الوفا ص ٨١٨ وما بعدها ـ الدكتورة أمينة النمر مناط الاختصاص والحكم فى الدعاوى المستعجلة ١٩٦٧ ص ٢٦٦ وما بعدها.

صاحبة الولاية العامة بالفصل فى جميع المنازعات المتعلقة بالمال، ويختص القضاء المستعجل باعتباره فرعاً منها بنظر الإشكالات الوقتية بالتنفيذ، إذ لا شأن لهذه الإشكالات بأصل الحق الثابت بالحكم المستشكل فيه، كما أنها لا تعد طعنا على الحكم وإنما تتصل بالتنفيذ ذاته للتحق من مطابقته لأحكام القانون، وذلك بخلاف المسائل المستعجلة التى يخشى عليها من فوات الوقت والتى تتصل بموضوع المنازعات الخارجة عن اختصاص القضاء العادى والتى قد يرى القاضى المستعجل فيها ما لا يراه قاضى الدعوى وهى المسائل التى استقر قضاء هذه المحكمة على عدم اختصاص القضاء المستعجل بنظرها، إذ كان ذلك، وكان الواقع فى الدعوى أن الإشكال المرفوع من المطعون عليه قد قصد به منع التنفيذ على السيارة المملوكة له استناداً إلى أن الدين المحجوز من أجله الثابت بالحكم رقم ١١٦٥/١٥ق محكمة القضاء الإدارى يتعلق بالمنشأة التى كان يملكها، وأنه لم يعد مسئولاً عن أدائه بعد تأميم هذه المنشأة وزيادة أصولها عن خصومهادون أن يكون مبنى الإشكال نزاعاً مما يختص به القضاء الإدارى وحده ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى باختصاصه بنظر الإشكال تطبيقاً لنص المادة ١/٤٩ من قانون المرافعات يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً ، ويكون النعى عليه بهذا السبب على غير أساس» .

١٨٠ - نظر الطعون والفصل فيها على وجه السرعة :

نصت المادة على أن يكون نظر الطعون والفصل فيها على وجه السرعة وعبارة (على وجه السرعة) مرادفة لعبارة (على وجه الاستعجال) إلا أنها تختلف عن (الصفة المستعجلة) التى تنظر بها بعض الدعاوى فالمنازعات التى يوجب القانون نظرها على وجه السرعة avec célérité هى منازعات موضوعية ترفع إلى المحكمة المختصة بحسب القواعد العامة لتصدر فيها حكماً موضوعيا، أما المواد المستعملة matieré de refene فهى منازعات فى

طلبات وقتية ترفع إلى المحكمة المستعجلة أو إلى محكمة الموضوع عملاً بالمادة ٤٥ مرافعات لتصدر فيها حكما وقتيا تكون له حجية مؤقتة ولا يجمع بينهما إلا ما يوجبه القانون من إنجازهما والفصل فيهما فوراً بغير إبطاء .

وكان قانون المرافعات السابق قبل تعديله بمقتضى القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ ينص على وجوب عرض الدعاوى التى يفصل فيها على وجه السرعة مباشرة على المحكمة الكاملة فى المحاكم الابتدائية دون عرضها على قاضى التحضير (م١١٨)، ويمنع الطعن بالمعارضة فى الحكم الصادر فيها (م٣٨٦) ويجعل ميعاد استئنافه عشرة أيام أيا كانت المحكمة التى أصدرت الحكم (م٤٠٢)، ويوجب رفع الاستئناف بتكليف بالحضور عملا بالمادة ٤٠٥ ، ويوجب إيداع مسودة الحكم المشتملة على أسبابه فى ميعاد قصير يختلف عن الميعاد المقرر بالنسبة للأحكام الصادرة فى المواد الأخرى (م٣٤٦)، ويكتفى بالنسبة لصحف الدعاوى التى يوجب القانون الفصل فيها على وجه السرعة بأن يبين المدعى فيها موضوعها وطلباته بالإيجاز دون حاجة إلى ذكر وقائع الدعوى وأدلتها وأسانيد المطلوب وذلك عملاً بالمادة (٧١).

إلا أن المشرع ألغى بالقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ كل تفرقة بين الدعاوى التى تنظر على الوجه المعتاد وتلك التى تنظر على وجه السرعة .

ولم يعد المقصود من هذا التعبير إلا مجرد حث المحكمة على إنجاز الدعوى بسرعة[1] .

١٨١ - *التزام الجهة الإدارية بتقديم المستندات فى أول جلسة:*

نصت المادة على أن تلتزم الجهة الإدارية بتقديم المستندات فى أول جلسة

---

(١) راجع مؤلفنا أحكام الإيجار فى قانون الإصلاح الزراعى .

ينظر فيها الطعن أمام محكمة القضاء الإدارى، ويعتبر هذا النص استثناء من المادة ٢٦ من القرار بقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ (المعدل) فى شأن مجلس الدولة، التى تقضى بإلزام الجهة الإدارية المختصة بأن تودع قلم كتاب المحكمة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلانها بالدعوى المستندات والأوراق الخاصة بها، ما لم يصدر رئيس المحكمة فى أحوال الاستعجال أمراً بتقصير هذا الميعاد(١).

وقد قصد بالنص المذكور تحقيق المصلحة العامة وسرعة الفصل فى الطعون ذلك أن الشكوى كثرت من تراخى الجهة الإدارية فى تقديم المستندات فى الدعاوى المنظورة مما يعطل الفصل فيها(٢).

وهذا النص تنظيمى، ولا يترتب على مخالفته ثمة جزاء.

---

(١) ونص المادة المذكورة يجرى على أن : « على الجهة الإدارية المختصة أن تودع قلم كتاب المحكمة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلانها مذكرة بالبيانات والملاحظات المتعلقة بالدعوى مشفوعة بالمستندات والأوراق الخاصة بها.

ويكون للطالب أن يودع قلم كتاب المحكمة مذكرة بالرد مشفوعة بما يكون لديه من مستندات فى المهلة التى يحددها له المفوض إذا رأى وجهاً لذلك فإذا استعمل الطالب حقه فى الرد كان للجهة الإدارية أن تودع مذكرة بملاحظاتها على هذا الرد مع المستندات فى مدة مماثلة.

ويجوز لرئيس المحكمة فى أحوال الاستعجال أن يصدر أمراً غير قابل للطعن بتقصير الميعاد المبين فى الفقرة الأولى من هذه المادة ويعلن الأمر إلى ذوى الشأن خلال أربع وعشرين ساعة من تاريخ صدوره وذلك بطريق البريد ويسرى الميعاد المقصر من تاريخ الإعلان.

ويقوم قلم كتاب المحكمة خلال أربعة وعشرين ساعة من انقضاء الميعاد فى الفقرة الأولى بإرسال ملف الأوراق إلى هيئة مفوضى الدولة بالمحكمة».

(٢) تقرير اللجنة المشتركة.

١٨٢ - لا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار ما لم تأمر المحكمة بذلك :

نصت المادة على أنه لا يترتب على الطعن أمام محكمة القضاء الإدارى على القرار، وقف تنفيذ القرار ما لم تأمر المحكمة بذلك.

وهذا النص ترديد لنص المادة ٤٩ من القرار بقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ (المعدل) بشأن مجلس الدولة التى تقضى بأنه : «لا يترتب على رفع الطلب إلى المحكمة وقف تنفيذ القرار المطلوب إلغاؤه على أنه يجوز للمحكمة أن تأمر بوقف تنفيذه إذا طلب ذلك فى صحيفة الدعوى ورأت المحكمة أن نتائج التنفيذ قد يتعذر تداركها».

وعلى ذلك فإنه يشترط لوقف تنفيذ القرار المطعون عليه توافر الشرطيين الآتيين :

١ - أن يطلب الطاعن وقف تنفيذ القرار صراحة فى صحيفة الطعن، فلا يقبل طلب وقف التنفيذ الذى يبدى بصحيفة مستقلة فيجب أن تتضمن صحيفة الدعوى طلبين : طلب مستعجل بوقف تنفيذ القرار المطعون فيه مؤقتاً حتى يفصل فى موضوع الطعن، وطلب موضوعى هو إلغاء القرار المطعون فيه.

٢ - أن يترتب على تنفيذ القرار نتائج يتعذر تداركها، وهو ما عبرت عنه المحكمة الإدارية العليا بركن الاستعجال، ومحكمة القضاء الإدارى هى التى تقدر ما إذا كان يترتب على تنفيذ القرار نتائج يتعذر تداركها من عدمه، ولا شك أن كافة القرارات الصادرة بالإزالة فى ذاتها تجعل نتائج التنفيذ يتعذر تداركها.

ويجب لوقف تنفيذ القرار المطعون فيه أن يكون ادعاء الطالب قائماً بحسب الظاهر على أسباب جدية يرجع معها إلغاء القرار المطعون عليه.

وفى هذا قضت المحكمة الإدارية العليا بأن :

«إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن سلطة وقف تنفيذ القرارات الإدارية مشتقة من سلطة الإلغاء وفرع منها، مردهما إلى الرقابة القانونية الى يسلطها القضاء الإدارى على القرار على أساس وزنه بميزان القانون وزناً مناطه مبدأ المشروعية توجب على القضاء الإدارى ألا يوقف قراراً إدارياً إلا إذا تبين له ـ على حسب الظاهر من الأوراق ومع عدم المساس بأصل طلب الإلغاء عند الفصل فيه ـ أن طلب وقف التنفيذ يقوم على ركنين : الأول قيام الاستعجال بأن كان يترتب على تنفيذ القرار نتائج يتعذر تداركها والثانى يتصل بمبدأ المشروعية، بأن يكون ادعاء الطالب فى هذا الشأن قائماً بحسب الظاهر على أسباب جدية، وكلا الركنين من الحدود القانونية التى تحد سلطة القضاء الإدارى وتخضع لرقابة المحكمة العليا» .

(طعن رقم ٢ لسنة ٢٠ ق جلسة ١٩٧٥/١/٢٥ ـ ذات المبدأ طعن ١٢٣٥ لسنة ١٨ ق جلسة ١٩٧٥/٢/١٥).

والحكم الصادر بوقف التنفيذ لا يقيد المحكمة عند نظرها موضوع الطلب، كما أنه حكم وقتى ينتهى بالقضاء فى الموضوع . فإذا قضى برفض الدعوى موضوعاً زال آثار الحكم الصادر فيه.

وفى هذا قضت المحكمة الإدارية العليا بأن :

«ومن حيث أن الأصل فى القرارات الإدارية أن تكون واجبة النفاذ، ولا يترتب على الطعن فيها بالإلغاء وقف تنفيذها، إلا أنه استثناء من هذا الأصل يجوز للمحكمة إذا ما طلب ذلك فى صحيفة الدعوى أن تقضى بوقف تنفيذ

القرار إذا قام هذا الطلب على أساس من الجدية وتعذر تدارك نتائجه ـ وبهذه المثابة فإن الحكم الصادر بوقف تنفيذ القرار فى طلب الإلغاء ينقضى وجوده القانونى ويزول كل أثره إذا قضى برفض الدعوى موضوعاً».

(طعن رقم ٥٥٩ لسنة ١٧ق جلسة ١٩٧٨/٥/٦).

ويعتبر الأمر بوقف تنفيذ القرار المطعون فيه بالإلغاء حكماً مؤقتاً فهو حكم له مقومات الأحكام وخصائصها ويحوز قوة الشئ المحكوم فيه فى الخصوص الذى صدر فيه، طالما لم تتغير الظروف. وبهذه المثابة يجوز الطعن فيه أمام المحكمة الإدارية العليا استقلالاً [(١)].

وإذا أمرت المحكمة بوقف تنفيذ القرار المطعون فيه ، وتبين أن الجهة الإدارية قامت بتنفيذ قرار الإزالة أو التصحيح، ثم قضت المحكمة فى موضوع الطعن بإلغاء القرار المطعون فيه لعدم مشروعيته، فلا يكون من سبيل أمام الطاعن سوى مطالبة الحكومة بالتعويض عما حاقه من أضرار [(٢)].

---

(١) المحكمة الإدارية العليا فى ١٤ يناير ١٩٥٦ ـ منشور بمؤلف الدكتور ماجد الحلو القضاء الإدارى ١٩٨٥ ص ٣٥٥ .

(٢) وقد أثار النص على أنه «لا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار ما لم تأمر المحكمة بذلك» نقاشاً واسعاً فى مجلس الشعب عند مناقشة المادة ، وكما قرر السيد رئيس مجلس الشعب:

« لقد تبلورت ثلاثة من الاقتراحات التى قدمت بشأن المادة :

الاتجاه الذى تبنته اللجنة، وهو يعطى للشخص الحق فى الطعن فى القرار الإدارى أمام محكمة القضاء الإدارى، دون أن يترتب على مجرد الطعن وقف تنفيذ القرار اعتماداً على أنه أمام صاحب الشأن ١٥ يوماً سابقة،صدر فيها قرار بوقف الأعمال فإن كان حريصاً على مصلحته فإنه يستطيع خلال خمسة عشر يوماً أن يطعن أمام مجلس الدولة بوقف القرار وهذا من حق المحكمة. =

. . . .

= والاتجاه الثانى وقد تبناه بعض السادة الأعضاء، وهو يلغى المبدأ العام الذى يقضى بأنه لا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار، بل على العكس فهو يرى أن يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار سواء بالإزالة أو بالتصحيح أو بوقف الأعمال الجديدة، وأصحاب هذا الرأى يعتمدون على أنه لا خوف من وقف الأعمال الجديدة لأنهاستوقف بالضرورة تأسيساً على أن هناك عقوبة جنائية وهى عقوبة الحبس ستوقع على من يستمر فى الأعمال الجديدة رغم صدور قرار بوقفها.

والاتجاه الثالث، يفرق بين الإزالة وبين الأعمال الجديدة أو التصحيح، فيقصر الحق فى وقف تنفيذ القرار على حالة الإزالة، تأسيساً على أنه من الصعب تداركها، أما بالنسبة للأعمال الجديدة والتصحيح فلا يترتب على الطعن وقف القرار.

هذه هى محصلة الآراء أو الاتجاهات الثلاثة مع وجود بعض الاختلافات فى التفاصيل بشأن المدد والاستعجال .. الخ ، والآن نطرح الاقتراحات لأخذ الرأى عليها .... إلخ » .

ونعرض فيما يلى ما قرره السادة أعضاء المجلس تفصيلاً بصدد هذه الاتجاهات الثلاثة :

الاتجاه الأول :

السيد العضو جورج روفائيل :

إن نص المادة ١٨ المعروضة يتفق تمام الاتفاق مع أحكام القانون وخاصة القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ الخاص بمجلس الدولة، وطلب وقف التنفيذ حينما يرفع إلى محكمة القضاء الإدارى تأسيساً على هذا القانون لا يوقف التنفيذ إلى أن يفصل من المحكمة فى طلب وقف التنفيذ، فالخروج على القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ بهذه الصورة إنما يعتبر خروجاً على قانون قائم وهناك حالات كثيرة جداً ينفذ القرار الإدارى ثم يصدر الحكم بوقف التنفيذ وتتحمل الإدارة فى هذه الصورة بقيمة الأضرار التى أصيب بها المدعى أو الطاعن أمام محكمة القضاء الإدارى، أما مسألة الـ٦٠ يوماً أو أننا ننص على أن الطاعن يقدم طلبه إلى محكمة القضاء الإدارى فى خلال عشرة أيام=

....

= فهذا ليس له مبرر إطلاقاً لأن القانون يعطيه ٦٠ يوماً ويستطيع أن يطعن خلال ٢٤ ساعة لأن هذه الستين يوماً هي حد أقصى والقانون لم يحتم رفع الدعوى في آخر الستين يوماً وإنما يستطيع أن يطعن خلال ٢٤ ساعة أمام محكمة القضاء الإدارى .

والنص فى المادة ١٨ محل المناقشة يتفق مع أحكام القانون، والإزالة ليست إعداما إطلاقاً كما ذكر بعض الزملاء . وإنما هى قرار إدارى عادى رسم له القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ طرق الطعن فيه أمام القضاء الإدارى ولا يجوز لنا، ونحن نشرع فى هذا المشروع الخروج على أحكام قانون قائم ومحترم أمام محكمة القضاء الإدارى، ولذلك فإننى أرى أن يبقى النص كما هو فى المادة ١٨ وشكراً.

السيد مختار هاني وزير الدولة لشئون مجلسي الشعب والشوري:

أريد أن أضع بعض القواعد القانونية المسلم بها أمام المجلس الموقر، ففيما يتعلق بقرار الإزالة فكلنا نعلم أنه قرار إدارى والفقرة الخامسة من المادة العاشرة من القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ بشأن مجلس الدولة اختصت محاكم مجلس الدولة دون غيرها بالفصل فى الطعون فى القرارات الإدارية.

إذن فهذا مبدأ أساسى ومسلم به ومبدأ آخر ورد بوضوح فى المادة ٤٩ من ذات القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ بشأن مجلس الدولة يقضى بالآتى : لا يترتب على رفع الطلب إلى المحكمة وقف تنفيذ القرار المطلوب إلغاؤه، على أنه يجوز للمحكمة أن تأمر بوقف تنفيذه إذا طلب ذلك فى صحيفة الدعوى ورأت المحكمة أن نتائج التنفيذ قد يتعذر تداركها وهذا مبدأ عام ومسلم به وتقضى به المحاكم كل يوم .

نقطة أخرى يجب أن نضعها فى الاعتبار هى أن الإزالة الإدارية لا يتصور أن تتم فى يوم وليلة وإنما قرار الإزالة لابد أن يسبقه قرار وقف الأعمال وأن يتولى المخالف الإزالة خلال ١٥ يوماً إذا شاء وإذا لم يقم بهذا كان للجهة الإدارية أن تزيل إذن فأمامنا قرار وقف ولابد أن يعلن للمخالف بالطريقة التى رسمتها=

....

= المادة ١٥ من مشروع القانون خلال هذه المدة فإذا كان المخالف يرى أن مصلحته تقتضى الالتجاء إلى القضاء الإدارى فإنه يستطيع أن يتحرك ويستصدر من محكمة القضاء الإدارى قراراً بالوقف طبقاً للمادة ٤٩ من قانون مجلس الدولة ولا يتصور ألا ترسخ فى الأذهان ما قيل إن هذا القرار يستغرق وقتاً طويلاً فعلى العكس من ذلك فكم من قضية رفعت وخلال ٢٤ ساعة أو ٤٨ ساعة قضت فيها المحكمة بوقف التنفيذ وتستطيع المحكمة أن تقضى بوقف التنفيذ إذا ما تبين أن ما ورد فى نص المادة ٤٩ من قانون مجلس الدولة فى شروطه أكثر من هذا، فقد حرص المشروع فى المادة ١٨ على النص بأن يكون الفصل فى الطعن على وجه السرعة، وأن تلتزم الجهة الإدارية بتقديم مستنداتها فى أول جلسة، وذلك حتى لا يتعطل الفصل فى الطعن بفعل جهة الإدارة.

من كل هذا يبين أن وقف التنفيذ يمكن أن يكون بحكم من محكمة القضاء الإدارى، وفى خلال مدة وجيزة للغاية ، وأكثر من ذلك فليست الإزالة كما يظن البعض حكما بالإعدام ، وكما ذكر أخى وزميلى الأستاذ جورج روفائيل، فإنه يترتب على الإزالة إذا قضى فى الطعن لصالح صاحب الشأن أن يرجع على الدولة بالتعويضات كاملة، وليس فقط بقيمة الأعمال التى أزيلت، وذلك طبقاً للأحكام العامة الواردة فى القانون المدنى.

وحقيقة أيها الإخوة الزملاء أن نص المادة ١٨ من المشروع تقوم عليه جميع أحكام هذا المشروع ، وهى التى بمقتضاها نستطيع مواجهة، ما يحدث كل يوم. لذلك أرجو المجلس الموقر تقديراً منه للمصلحة العامة، وحرصاً على هذا كله، وتفادياً لما يحدث كل يوم، التفضل بالموافق على المادة كما أقرتها اللجنة وشكراً .

الاتجاه الثاني:

السيد العضو ممتاز نصار:

الواقع أن التظلم من قرارات وقف أعمال البناء أو إزالتها أو تصحيحها أمام القضاء الإدارى حق للمواطن يجب ألا يحرم منه لأنه حق من حقوق الإنسان، فالدستور قد كفل ذلك بل كفل حقوق الإنسان كافة ، فالالتجاء إلى=

....

= القضاء الإدارى فى مسألة الإزالة إذا أزيلت عندما يطعن فى قرار الإزالة بالذات وترفع الدعوى وتكون جهة الإدارة مستمرة فى الإزالة وأزالت البناء فعلاً ، فهذه الحالة تشبه عقوبة الإعدام، فوفقاً لقانون الإجراءات الجنائية فإن الطعن المقدم من المحكوم عليه بالإعدام يوقف التنفيذ بمجرد التقرير بالطعن، ذلك أنه إذا تمت الإزالة فإن الطعن فى القرار أو الالتجاء إلى القضاء يكون أمراً غير مجد ولا قيمة له ، لذلك فإننى اقترح أن يكون عجز هذه المادة كالآتى « ويترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار حتى يفصل فى هذا الطعن موضوعاً » .

السيد العضو محمد حسن درة :

إننى أقول إنه تجب التفرقة بين المخالفات التى لا يجوز التجاوز عنها والتى هى متعلقة بعدم الالتزام بقيود الارتفاع المقررة طبقاً لهذا القانون أو قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ أو بخطوط التنظيم أو بتوفير أماكن تخصص لإيواء السيارات .

أما المخالفات الأخرى فلو انتظرنا أحكام القضاء فيها فسنكون فى حالة أسوأ مما كنا فيه ، فوفقاً للقانون القائم فإن مدة الفصل فى القرار المتظلم منه تصل إلى نحو ٦٢ يوماً أما وفقاً لما ورد فى المشروع المعروض فمن الممكن أن تظل القضية منظورة لعدة سنوات فقد حدث أن صدر قرار من أحد المحافظين بوقف الأعمال المخالفة ثم ما كان من المخالف إلا أن طعن فى هذا القرار واستمر فى العمل وعندما صدر الحكم فى الطعن كان المبنى قد اكتمل وشغل، وعليه فلم يعد فى الإمكان تنفيذ الحكم الصادر فى هذا الشأن، وخلاصة القول أننى أرديد النص الوارد فى المادة ١٩ من القانون رقم ١٠٦لسنة ١٩٧٦ لأنه يحسم الأمر فى أسرع وقت ممكن وفى هذا تحقيق للصالح العام .

السيدة العضو بثينة الطويل :

السيد الأستاذ الدكتور رئيس المجلس ، السادة الزملاء :

الواقع أننى طلبت الكلمة فى هذه المادة والمادة الثالثة المستحدثة فى المشروع لأهميتها، فكلنا متفقون على أن حق التقاضى مكفول للجمع بمقتضى الدستور والقانون وأنا أرى.أن هذه المادة تصادر على المطلوب، إذ كيف يمكن=

. . . .

= أن نعطى لأى شخص حق الطعن على قرار الجهة الإدارية أمام محكمة القضاء الإدارى ثم نحرمه من هذا الحق فى نفس الوقت، فقد ورد فى عجز المادة ١٨ من المشروع « ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار ما لم تأمر المحكمة بذلك » ولقد أعجبت وبحق بتعبير ورد على لسان الزميل الدكتور إبراهيم عوارة اليوم وهو كيف يمكن للشخص المحكوم عليه بالإعدام أن يعترض بعد أن ينفذ عليه حكم الإعدام ؟ فلو افترضنا أن الجهة الإدارية قد أزالت المبنى المخالف ثم أصدرت محكمة القضاء الإدارى حكمها بأحقية المالك الذى طعن فى قرار هذه الجهة الإدارية بالإزالة ، فكيف يتم تصحيح هذا الإجراء فى هذه الحالة ؟

فمثلاً لو أقام أحد مبنى بموجب ترخيص من جهة الإدارة وبعد أن تم التنفيذ وفقاً لهذه الترخيص فوجئ بإخطار من جهة الإدارة بوقف الأعمال لتصحيح خطأ وقع فى الترخيص ذاته ، وعندما أراد تصحيح هذا الخطأ اتضح أن هذا يستلزم هدم البناء لأنه أقيم على قاعدة خرسانية يتعذر معها التصحيح ، فلو افترضنا أن هذا القرار ينفذ رغم الطعن عليه فما جدوى الطعن بعد أن يهدم البناء ؟ أما فيما ذكره السيد العضومحمد حسن درة بأن المخالف ربما يستمر فى العمل أثناء نظر الدعوى أقول إنه وفقاً لمشروع القانون المعروض لا يستطيع أى إنسان الاستمرار فى الأعمال المخالفة التى صدر قرار بوقفها، ذلك أنه وفقاً لنص الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من المشروع المعروض والتى تنص على « ومع عدم الإخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات كل من يستأنف أعمالاً سبق وقفها بالطريق الإدارى رغم إعلانه بذلك على الوجه المبين فى المادة ١٥ » أعتقد أنه لن يغامر أحد بالسير فى البناء ليعرض نفسه للعقوبة المشار إليها وبهذا وأعتقد أنه سيكون من مصلحة المواطن استعجال صدور الحكم من القضاء بما يحقق مصلحته وعليه فإننى أؤيد الاقتراح الذى تقدم به السيد العضو ممتاز نصار والذى يقضى بتعديل عجز المادة المعروضة ليصبح على الوجه التالى « ويترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار حتى يفصل فى هذا الطعن موضوعاً » وذلك تحقيقاً للصالح العام ، وشكراً . =

....

= ***السيد العضو علي علي الزقم :***

بسم الله الرحمن الرحيم

السيد الأستاذ الدكتور رئيس المجلس ، السادة الزملاء والزميلات أعضاء المجلس الموقر :

عندما تقرر هذه المادة حقاً للمواطن فى أن يلجأ إلى محكمة القضاء الإدارى للطعن فى قرار الجهة الإدارية ، فما هى الجدوى من هذا الطعن إذا كان قد تم إزالة المبنى فى الفترة ما بين صدور قرار الإزالة وصدور حكم من محكمة القضاء الإدارى ؟ أيضاً فما هى الجدوى التى ستعود على هذا المواطن من حق كفله الدستور والقانون فى إجراءات التقاضى ثم صدر الحكم مؤيداً لوجهة نظر هذا المواطن وقال له أنت على حق وكان يجب على مبناك أن يستمر دون إزالة؟ هذا هو الموقف هنا، هل مجرد التعويض يكفى لكى نقول لهذا المواطن إنه إذا كان قد صدر قرار من الجهة الإدارية خطأ وأقرت محكمة القضاء الإدارى بخطأ هذا القرار هل مجرد التعويض يكفيه ؟ أيضاً وكما ذكرت الزميلة بثينة الطويل فإن المادة ٢٢ تبعد كل شبهة وكل تخوف وكل تشكك عندما أوجدت عقوبة الحبس لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات لكل من يستأنف أعمالاً سبق وقفها بالطريق الإدارى، وهذا يعنى أنه إذا كان قد صدر قرار من الجهة الإدارية بوقف هذه الأعمال ثم تقدم صاحب الشأن بالطعن فى هذا القرار إلى محكمة القضاء الإدارى فإنه وفقاً لما يترتب على أحكام المادة ٢٢ لن يستطيع استكمال أعمال هذا البناء وهذا يبعد تخوف أو تشكك السيد العضو المهندس محمد حسن درة عندما قال إنه من الممكن أن يستأنف أعمال البناء لأن كلمة « على وجه السرعة » تعطى لمحكمة القضاء الإدارى الفرصة فى أن تصدر حكمها سريعاً فى مدى أحقية الجهة الإدارية فى إصدارمثل هذا القرار ، سواء بالموافقة معها أو الوقوف ضدها، ومن هنا أضم صوتى إلى ما قاله السيد العضو ممتاز نصار والزميلة السيدة العضو بثينة الطويل وأقترح تعديل نص هذه المادة برفع كلمة «لا» وقد أرسلت إلى سيادة رئيس المجلس الاقتراح مكتوباً بحيث تصبح المادة على النحو التالى : « تفصل محكمة القضاء الإدارى فى الطعون على القرارات الصادرة بوقف أعمال البناء أو إزالتها أو=

....

= تصحيحها على وجه السرعة .... » ويمكن أن يقال « خلال ٦٠ يوماً من تاريخ تقديم الطعن .... وتلتزم الجهة الإدارية بتقديم المستندات فى أول جلسة، ويترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار».

السيد العضو عبد الغفار أبو طالب :

بسم الله الرحمن الرحيم

السيد الدكتور رئيس المجلس ، الإخوة الأعضاء :

حقاً إننى أنضم إلى هذا التعديل الذى اقترحه الإخوة الزملاءولكن لى رجاء أن يخصص فى كل مخكمة دائرة من دوائر مجلس الدولة تكون مهمتها التصدى لتلك المخالفات لأن دوائر مجلس الدولة بحالتها الراهنة لا يمكن لها ولا يسمح وقتها أن تتدارس فى مثل هذه المخالفات التى تتطلب أن يكون نظرها على وجه السرعة، لذلك اقترح مع رفع كلمة «لا» إضافة عبارة « وتخصص بكل محكمة دائرة لهذا الغرض من دوائر مجلس الدولة » حتى يمكن لهذه الدائرة أن تتصدى لهذه المخالفات تفصل فيها على وجه السرعة وحتى لا يتعطل الفصل فى مسائل خطيرة كهذا الذى ننظره ، وشكراً .

السيد العضو عدلي عبد الشهيد :

الحقيقة أن المادة ٦٨ من الدستور يتعين أن تكون تحت نظر المجلس عند مناقشة هذه المادة لأن المادة ٦٨ من الدستور تنص فى فقرتها الأولى على ما يلى : « التقاضى حق مصون ومكفول للناس كافة ، ولكل مواطن حق الالتجاء إلى قاضيه الطبيعى ، وتكفل الدولة تقريب جهات القضاء من المتقاضين وسرعة الفصل فى القضايا » .

وتنص فى فقرتها الثانية وهى التى تعنينا على ما يلى :

« ويحظر النص فى القوانين على تحصين أى عمل أو قرار إدارى من رقابة القضاء».

وقد رأى المجلس الموقر أن الإزالة قرار إدارى وهذا انتهينا إليه إلا أن المادة فى صورتها الراهنة مبناها الحتمى هو« تحصين القرار الإدارى » لأن=

....

= القرار الإدارى إذا لم يوقف وتم تنفيذه قبل أن يقول القضاء كلمته فتكون المادة قد انتهت بهذا إلى تحصينه بغير جدال.

فمن القواعد الأساسية فى القرارات الإدارية أن القرار الإدارى يكون واجب التنفيذ بطبيعته فور صدوره ومع ذلك فإن من يطعن فيه يجوز أن يقضى له بوقف التنفيذ وبهذا ترفع الأضرار أو النتائج، ولكن إذا كانت الحكمة من وقف التنفيذ فى القضاء عموماً القضاء العادى والقضاء الإدارى هى خشية تعذر تدارك النتائج فإن المحكمة تقضى بوقف التنفيذ خشية أنه إذا نفذ القرار أو الحكم يتعذر تدارك النتائج فطالما بدا لنا أن النتائج سيستحيل تداركها فيتعين أن يترتب على الطعن وقف التنفيذ ، إذ أن المادة بصورتها الحالية تنص « وتلتزم الجهة الإدارية بتقديم المستندات فى أول جلسة .... » بغير جزاء فلو أن الجهة الإدارية لم تتقدم بالمستندات فى أول جلسة . فما الحل ؟ إذن فإننا نقدر تماماً أن القرار بالإزالة إذا نفذ سيحصن القرار ويصبح وقف التنفيذ عبثاً ولغواً ، فلكى يتسق النص مع أحكام الدستور يتعين عند رفع الدعوى بالطعن على القرار إلى محكمة القضاء الإدارى أو المحكمة الإدارية وقف التنفيذ » .

ونستطيع إلى جانب هذا أن نورد قيداً على صاحب الشأن حتى نكون منصفين - فنقول « ويرفع الطعن عل القرار الإدارى فى خلال عشرة أيام من تاريخ إعلانه » لكى أضمن أنه لا يتراخى لأن القواعد العامة تعطيه ٦٠ يوماً فأولاً ألقى بذمة من يضار من قرار الإزالة أن يطعن على القرار خلال ١٠ أيام على الأكثر من تاريخ إعلانه به ويتحتم أن يترتب على رفع الدعوى وقف التنفيذ ، وذكرت المادة أنه يفصل فى الطعن على وجه السرعة . ويتعين أن يؤجل الوقف حتى يفصل فى الطلب المستعجل حتى يتسق هذا مع التشريع الذى نستهدفه فعلاً من وضع حد للتراخى أو القصور فى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وإننى أستأذن حضراتكم فى الآتى :

أولاً على من يريد أن يطعن فى القرار الإدارى أن يطعن عليه خلال عشرة أيام من تاريخ إعلانه به ، هذا بالنسبة للفقرة الأولى ، أما بالنسبة للفقرة الثانية فإنه يترتب على الطعن وقف التنفيذ حتى يفصل فى الطلب المستعجل، وإننى أعتقد أن الطلب المستعجل ، سيكون أمام المحكمة من المبررات=

١٨٣ - طلب وقف التنفيذ لا يحتاج إلى تحضير :

الأصل أنه لا يسوغ الحكم فى الدعوى الإدارية إلا بعد أن تتولى هيئة مفوضى الدولة تحضير الدعوى وتهيئتها للمرافعة وإيداع تقرير يحدد فيه المفوض الوقائع والمسائل القانونية التى يثيرها النزاع ويبدى رأيه مسبباً، ويجوز

= والمستندات وملاءمة التقدير ما ينتهى بها إلى رأى، إما إلى إزالة تتم أو إلى وقف الإزالة حتى يفصل فى الموضوع . هذا ما رأيت أن أطرحه على المجلس الموقر ، وشكراً .

الاتجاه الثالث :

السيد العضو الدكتور حلمي الحديدي :

السيد الدكتور رئيس المجلس ، الإخوة الأعضاء :

أننى أرى أن هذه المادة تحتاج إلى إعادة النظر فى الصياغة وتعديل فى المفهوم فبالنسبة للصياغة فإن المواد السابقة لم تنص على حق الناس فى الطعون وبالتالى فلابد أن نقرر أن حق الطعن مسموح به .

رئيس المجلس :

الواقع أن الطعن حق طبيعى مكفول للمواطن لا يحتاج إلى نص .

السيد العضو الدكتور حلمي الحديدي :

لابد من النص عليه ويحدد له موعد لأن إطلاقه على هذه الصورة دون تحديد موعد لن يكون من الدقة بمكان ، لذلك فإننى أقترح القول بأن تقدم الطعون فى موعد غايته أسبوع من تاريخ صدور القرار أو إبلاغه به وتفصل محكمة القضاء الإدارى فى الطعون على وجه السرعة فيما يتعلق بوقف أعمال البناء أو إزالتها أو تصحيحها وتلتزم الجهة الإدارية بتقديم المستندات فى أول جلسة ويترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار فيما يتعلق بالإزالة أو التصحيح إلى أن يتم الفصل فى الأمر .

وفى النهاية وافق مجلس الشعب على المادة كما هى .

(مضبطة مجلس الشعب الجلسة ٦٧ بتاريخ ١٩٣/٦/٥ ص١٩٨٣وما بعدها)

لذوى الشأن أن يطلعوا على تقرير المفوض بقلم كتاب المحكمة ولهم أن يطلبوا صورة منه على نفقتهم (م٢٧ من القرار بقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ المعدل بشأن مجلس الدولة)، إلا أن هذا الأصل لا يصدق على طلب وقف تنفيذ القرار الإدارى المطلوب إلغاؤه لما ينطوى عليه ذلك من إهدار لطابع الاستعجال الذى يتسم به ويقوم عليه.

وفى هذا قضت المحكمة الإدارية العليا بتاريخ ١٦ فبراير ١٩٨٥ فى الطعنين رقمى ١٩٥٣، ٢٠١٦ لسنة ٢٩ ق بأن:

« الأصل أنه لا يسوغ الحكم فى الدعوى الإدارية إلا بعد أن تقوم الهيئة بتحضيرها وإبداء رأيها القانونى مسبباً فيها ـ يترتب على الإخلال بهذا الإجراء الجوهرى بطلان الحكم الذى يصدر فى الدعوى ـ هذا الأصل لا يصدق على طلب وقف تنفيذ القرار الإدارى المطلوب إلغاؤه ـ إرجاء الفصل فى الطلب لحين اكتمال تحضير الدعوى ينطوى على إغفال لطبيعته وإهدار لطابع الاستعجال الذى يتسم به ويقوم عليه ـ أثر ذلك ـ الفصل فى طلب وقف التنفيذ لا يستلزم إجراءات التحضير من قبل هيئة مفوضى الدولة ـ تطبيق» .

مـــادة (١٩)

(ملغاة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣)[١]

.(١) وكانت تنص على أن :

« لذوى الشأن وللجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم حق الاعتراض على القرارات التى تصدرها « لجان التظلمات » المنصوص عليها فى المادة (١٥) وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلانهم بها أو من تاريخ انقضاء الميعاد المقرر للبت فى التظلم بحسب الأحوال ، وإلا أصبحت نهائية .

وتختص بنظر هذه الاعتراضات لجنة « استئنافية » تشكل بمقر اللجنة التنفيذية للمحافظة المختصة من :

رئيس محكمة يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة (رئيساً) .

ممثل لوزارة الإسكان والتعمير باللجنة التنفيذية للمحافظة أو من ينوب عنه .

– اثين من أعضاء المجلس المحلى للمحافظة يختارهما المجلس لمدة سنتين قابلة للتجديد مدة أخرى مماثلة .

– اثنين من المهندسين أحدهما معمارى والآخر مدنى يختارهما المحافظ من غير العاملين فى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم لمدة سنتين قابلة للتجديد.

– وللجنة الاستعانة فى أعمالها بمن ترى الاستعانة بهم من ذوى الخبرة ويصدر بتشكيل اللجنة قرار من المحافظ المختص ، ويشترط لصحة انعقادها حضور رئيسها وثلاثة على الأقل من أعضائها من بينهم اثنين من المهندسين ، تصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجح الجانب الذى فيه رئيس اللجنة .

وعلى اللجنة أن تبت فى الاعتراضات المقدمة إليها خلال ثلاثين يوماً على الأكثر من تاريخ تقديمها ، وتكون قراراتها نهائية .

وتبين اللائحة التنفيذية القواعد والإجراءات التى تسير عليها اللجنة فى أعمالها وكيفية إعلان قراراتها إلى ذوى الشأن والجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم» .

مــــادة (٢٠)

(ملغاة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣)[1]

---

(١) وكانت تنص على أن :

«على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ القرار النهائى الصادر من اللجنة المختصة بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم .

فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إتمامه كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه ، ويتحمل المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الإدارى.

وللجهة المذكورة فى سبيل تنفيذ الإزالة أن تخلى بالطريق الإدارى المبنى من شاغليه إن وجدوا دون حاجة إلى أية إجراءات قضائية .

وإذا اقتضت أعمال التصحيح إخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه يتم ذلك بالطريق الإدارى مع تحرير محضر بأسمائهم ، وتعتبر العين خلال المدة اللازمة للتصحيح فى حيازة المستأجر قانوناً دون أن يتحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة .

ولشاغل البناء الحق فى العودة إلى العين فور تصحيحها دون حاجة إلى موافقة المالك ، ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة امتناعه ، ما لم يكن قد أبدى الشاغل رغبته كتابة فى إنهاء عقد الإيجار » .

وقد حلت محلها المادة (١٧) المعدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ .

الباب الثالث

في العقوبات

مادة (٢١)

(ملغاة بالمادة (١٢) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١)[١]

---

(١) وكانت المادة (٢١) تنص أن:

« مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد يقررها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب كل من يخالف أحكام الفقرتين الأولى والثالثة من المادة (١٠) والفقرة الأولى من المادة (٣) من هذا القانون بغرامة تعادل قيمة تكاليف الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال ، يعاقب المقاول إن وجد بغرامة تعادل نصف تكاليف الأعمال التى قام بها .

ويجوز فى جميع الأحوال - فضلا عن الغرامة - الحكم بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تزيد على سنة ».

أما المادة (١٢) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فتنص على أنه :

« فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر يلغى شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء قبل الحصول على الترخيص بإقامة المبانى وسائر أحكام الباب الأول من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، كما تلغى المادة ٢١ من ذلك القانون».

(راجع شرح المادة الأولى) .

مـــادة (٢٢)

مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ و ٥ و ٧ و ٨ و ٩ و ١١ فقرتان ثانية وثالثة و ١٢ و ١٣ و ١٤ و ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية .

ومع عدم الإخلال بحكم المادة (٢٤) يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يستأنف أعمالاً سبق وقفها بالطريق الإدارى على الرغم من إعلانه بذلك على الوجه المبين بالمادة (١٥).

ويعاقب بالعقوبات المبينة فى الفقرتين السابقتين المقاول الذى يقوم بالتنفيذ متى كانت المبانى أو الأعمال قد أقيمت دون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو بالرغم من إعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال .

وتكون العقوبة الغرامة التى لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه فى الحالات الآتية :

١ – عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التى تحددها اللائحة التنفيذية.

٢ – عدم تضمين عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون البيانات المنصوص عليها فى المادة ١٢ مكرراً(١) .

٣ - عدم وضع أو بقاء اللافتة المنصوص عليها فى كل من المادتين ١٢ مكرراً ، ١٥ فى مكانها واضحة البيانات .

وفى جميع الأحوال تخطر نقابة المهندسين أو اتحاد المقاولين - حسب الأحوال - بالأحكام التى تصدر ضد المهندسين أو المقاولين وفقاً لأحكام هذا القانون[١].

---

(١) المادة معدلة بالقوانين رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ ، ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، ٢٥ لسنة ١٩٩٢ ، ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

وكان نص المادة عند صدور القانون الآتى:

« مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ٢٠ من هذا القانون، كما يعاقب كل من يخالف أحكام لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له بالحبس مدة لا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن عشرة جنيهات ولا تزيد على ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين .

ويجب الحكم فضلاً عن ذلك بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له ، وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار نهائى من اللجنة المختصة فإذا كانت المخالفة متعلقة بالقيام بالأعمال بدون ترخيص ولم يتقرر إزالتها ، فيحكم على المخالف بضعف الرسوم المقررة ، كما يحكم بناء على طلب الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بتقديم الرسومات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فى المدة التى يحددها الحكم ، فإذا لم يقم المحكوم عليه بتقديمها خلال هذه المدة جاز للجهة المذكورة إعدادها دون مسئولية عليها ووفقاً لوضع المبنى الظاهر وذلك على نفقته مقابل ٢٪ من قيمة تكاليف الأعمال بما لا يقل عن خمسة وعشرين جنيها وتحصل منه هذه المبالغ بطريق الحجز الإدارى » ثم عدلت بعد ذلك بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ إذ نصت الفقرة الأولى من مادته الثالثة على أن : =

....

= (تكون العقوبة المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، الحبس لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تزيد على خمس سنوات ، وغرامة لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على خمسين ألف جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين » .

ثم عدلت بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ .

على النحو الآتى :

« مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة تعادل قيمة الأعمال أو مواء البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له .

ومع عدم الإخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات كل من يستأنف أعمالا سبق وقفها بالطريق الإدارى رغم إعلانه بذلك على الوجه المبين فى المادة ١٥ .

ويعاقب بالعقوبات المبينة فى الفقرتين السابقتين المقاول الذى يقوم بالتنفيذ متى كانت المبانى أو الأعمال بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو بالرغم من إعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال .

على أنه إذا اقتصرت المخالفة على عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التى تحددها اللائحة التنفيذية فتكون العقوبة غرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه .

وكل مخالفة لأحكام المادة ١٢ مكرراً يعاقب مرتكبها بالحبس مدة لا تجاوز شهراً وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين » .

ولما صدر القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ عدل الفقرة الأولى من المادة=

الشــرح

١٨٤ - إحالة :

تناولنا شرح العقـوبات المنصـــوص عليهـا فى هذه المادة عند شـرح المـــواد التى تجرم الأفعـــال المعاقب عليها ، فنحيل إلى هذه المواد فى ذلك.

= على النحو الآتى:

مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغزامة لاتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقـوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤و٥ و٦ مكرراً و٧ و٨ و٩ و١١ و١٢ و١٣ و١٤ و١٧ من هذا القـانون أو لائحتـه التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له.

مـادة ٢٢ (مكرر أ)

مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من أقام أعمالاً دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً فى تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو فى متابعته أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها، أو الغش فى استخدام مواد البناء، أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة ، فإذا نتج عن ذلك سقوط البناء كلياً أو جزئياً، أو صيرورته آيلا للسقوط كانت العقوبة السجن وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة.

وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤبدة أو المؤقتة وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال، إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص، أو إذا ارتكب الجانى فى سبيل إتمام جريمته تزويراً أو استعمل فى ذلك محرراً مزوراً.

ويحكم فضلاً عن ذلك بشطب اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ أو المقاول من سجلات نقابة المهندسين أو سجلات اتحاد المقاولين - حسب الأحوال - وذلك لمدة لا تزيد على سنتين، وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة.

وفى جميع الأحوال يجب نشر الحكم فى جريدتين يوميتين واسعتى الانتشار على نفقة المحكوم عليه.

ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها فى الفقرات السابقة عدا النشر كل من العاملين المشار إليهم فى المادتين ١٣ مكرراً و ١٤ من هذا القانون إذا أخل أى منهم بواجبات وظيفته إخلالاً جسيماً متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه فى الفقرة الأولى ويحكم فضلاً عن ذلك بالعزل من الوظيفة[1].

---

(١) المادة مضافة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ـ ومستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ وكان نصها كما وردت بالقانون رقم ٣٠ سنه ١٩٨٣ الآتى :

« تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو الغش فى استخدام مواد البناء أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات ، وفضلاً عن ذلك يحكم بحظر التعامل نهائياً مع المقاول المسند إليه التنفيذ ، ويشطب من سجلات نقابة المهندسين اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال ، وذلك للمدة التى تعينها المحكمة فى الحكم وفقاً لظروف كل حالة على حدة وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة .

ويعاقب بالعقوبات السابقة كل من أهمل إهمالا جسيماً أو أخل بواجبات وظيفته من الأشخاص المذكورين بالمادة ١٤ من هذا القانون متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه فى الفقرة الأولى» .

وكان يقابها فى نصوص القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المادة (٢٦) التى جرى نصها على أن تضاعف العقوبات المقررة فى قانون العقوبات وفى هذا القانون، وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف على التنفيد أو الغش فى استخدام المواد ، ولا يجوز فى هذه الحالة الحكم بوقف التنفيذ .

ويحكم فضلاً عن ذلك بشطب اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيد بحسب الأحوال من سجلات نقابة المهندسين وحظر التعامل مع المقاول=

الشـــرح

١٨٥- إحـالة :

شرحنا أحكام هذه العقوبات مع شرح المواد المتعلقة بها فيرجع إلى هذه المواد.

= المسند إليه التنفيذ ، وذلك للمدة التى تعينها المحكمة بالحكم وفقاً لظروف كل حالة على حدة .

وفى حالة العود يكون الشطب أو حظر التعامل بصفة دائمة .

ثم نص القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ بعد ذلك فى مادته الثالثة على أن :

« تكون العقوبة المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، الحبس لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تزيد على خمس سنوات، وغرامة لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على خمسين ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين .

وتكون العقوبة السجن لمدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه وذلك بالنسبة للجرائم المنصوص عليها بالمادة ٢٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه التى ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الغش فى استخدام مواد البناء أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات .

وفضلاً عن ذلك يحكم بشطب اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال من سجلات نقابة المهندسين ، وبحظر التعامل مع المقاول المسند إليه التنفيذ وذلك للمدة التى تعينها المحكمة فى الحكم وفقا لظروف كل حالة على حدة ، وفى حالة العود يكون الشطب أو حظر التعامل بصفة دائمة» .

وقد عدل القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ الفقرة الثانية من المادة بجعلها الآتى :

«ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها فى الفقرة السابقة مع العزل من الوظيفة كل من العاملين المشار إليهم فى المادتين ١٣ مكرراً ، ١٤ من هذا القانون وذلك إذا أهمل أى منهم إهمالاً جسيماً أو أخل بواجبات وظيفيته متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه فى الفقرة الأولى ثم استبدلت المادة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ على النحو المائل.

مـادة (٢٢) مكرر(١)(١)

يجب الحكم فضلاً عن العقوبات المقررة فى هذا القانون بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بالإزالة أو التصحيح .

وفى غير الحالات التى يتعين فيها الحكم بالإزالة يحكم بغرامة إضافية لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة، ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم ، وتؤول حصيلة هذه الغرامة إلى حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها فى أغراضه(١) .

---

(١) مضافة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ومستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ ـ وكان يقابلها فى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الفقرتان الثانية والثالثة من المادة (٢٢) ونصهما الآتى :

« ويجب الحكم فضلاً عن ذلك بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنيفذاً له ، وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار نهائى من اللجنة المختصة .

فإذا كانت المخالفة متعلقة بالقيام بالأعمال بدون ترخيص ولم يتقرر إزالتها ، فيحكم على المخالف بضعف الرسوم المقررة كما يحكم بناء على طلب الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بتقديم الرسومات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له، وذلك فى المدة التى يحددها الحكم، فإذا لم يقم المحكوم عليه بتقديمها خلال هذه المدة جاز للجهة المذكورة إعدادها دون مسئولية عليها ووفقاً لوضع المبنى الظاهر وذلك على نفقته مقابل ٢٪ من قيمة تكاليف الأعمال بما لا يقل عن خمسة وعشرين جنيها وتحصل منه هذه المبالغ بطريق الحجز الإدارى» .

=

الشـــرح

١٨٦ - إحـالـة :

أوردنا الشرح التفصيلى لهذه المادة فى شرح المادة الرابعة بند (٦٢ وما بعده) فنحيل إلى هذه البنود فى ذلك .

= وكان نصها كما ورد بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ الآتى :

«يجب الحكم فضلاً عن العقوبات المقررة فى هذا القانون بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه .

فإذا كانت المخالفة متعلقة بمبان أقيمت بدون ترخيص اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون ولم يتقرر إزالتها تعين الحكم على المخالف بغرامة إضافية لصالح الخزانة العامة ، تعادل قيمة الأعمال المخالفة .

وتؤول حصيلة هذه الغرامة إلى حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها فى أغراضه»

ثم عدلت بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ إلى الوضع الراهن.

مادة (٢٢) مكرراً(٢)

مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة تعادل مثل قيمة الأعمال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من ارتكب أحد الأفعال الآتية :

١ - الامتناع عن إقامة المكان المخصص لإيواء السيارات أو التراخى فى ذلك أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض وذلك بالمخالفة للترخيص .

٢ - الامتناع أو التراخى فى تركيب المصعد فى المبنى أو مخالفة الاشتراطات الفنية المقررة طبقاً لقانون المصاعد الكهربائية أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذاً لأحكامه فى إجراء هذا التركيب .

٣ - الامتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق[(١)] .

الشــرح

١٨٧ - إحالة :

راجع بنود (١٢٠ ، ١٣٩ ، ١٦٠).

---

(١) المادة مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ ومستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

وكان نصها ـ كما ورد بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ الآتى : =

....

= «مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من ارتكب إحدى الأفعال الآتية :

١ - الامتناع عن إقامة المكان المخصص لإيواء السيارات أو التراخى فى ذلك أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض وذلك بالمخالفة للترخيص .

٢ - الامتناع أو التراخى فى تركيب المصعد فى المبنى أو مخالفة الاشتراطات الفنية المقررة طبقا لأحكام قانون المصاعد الكهربائية أو اللوائح أو القرارات الصادرة تنفيذا لأحكامه فى إجراء هذا التركيب .

٣ - الامتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق .

٤ - عدم تضمين عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون البيانات المنصوص عليها فى المادة ١٢ مكرراً (١) .

٥ - عدم إبقاء اللافتة المنصوص عليها فى المادة ١٥ فى مكانها واضحة البيانات .

مـادة (٢٣)

تقضى المحكمة بإخلاء المبنى من شاغليه وذلك بالنسبة للأجزاء المقرر إزالتها ، فإذا لم يتم الإخلاء فى المدة التى تحدد لذلك بالحكم جاز تنفيذه بالطريق الإدارى .

وإذا اقتضت أعمال التصحيح أو الاستكمال إخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه، حرر محضر إدارى بأسمائهم وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالوحدة المحلية المختصة [(١)] بإخطارهم بالإخلاء فى المدة التى تحددها، فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الإدارى .

وفى جميع الأحوال يجب الانتهاء من أعمال التصحيح أو الاستكمال فى المدة التى تحددها الجهة المذكورة، وتعتبر العين خلال هذه المدة فى حيازة المستأجر قانوناً ما لم يبد رغبته فى إنهاء عقد الإيجار خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بقرار الإخلاء المؤقت .

ولشاغلى البناء الحق فى العودة إلى العين فور تصحيحها أو استكمالها دون حاجة إلى موافقة المالك، ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة امتناعه .

الشرح

١٨٨ - *القضاء بإخلاء المبني من شاغليه في حالة الحكم بالإزالة :*

أوجبت الفقرة الأولى من المادة على المحكمة أن تقضى بإخلاء المبنى من شاغليه وذلك بالنسبة للأجزاء المقرر إزالتها .

---

(١) العبارة الأخيرة معدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣.

ويجب على المحكمة أن تحدد فى حكمها ميعاداً يتم فيه الإخلاء، وهذا مستفاد من عبارة « فإذا لم يتم الإخلاء فى المدة التى تحدد لذلك بالحكم جاز تنفيذه بالطريق الإدارى » .

ومحل هذا القضاء أن تكون النيابة العامة قد أقامت الدعوى الجنائية ضد المخالف، وقضت المحكمة بإدانته، وأن تكون أيضاً قد قضت بإزالة المبنى أو بإزالة جزء منه، لأن المحكمة طبقاً للمادة ٢٢ مكرراً (١) (المضافة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ والمستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢) لا تقضى بالإزالة بكاملة أو الجزئية إذا كان قد صدر من المحافظ أو من ينيبه قراراً بإزالة المبنى أو جزء منه عملاً بالمادة (١٦) من القانون أو إذا كان قد صدر من المحافظ المختص قراراً بإزالة المبنى أو جزء منه عملاً بالمادة (١٦ مكرراً) من القانون .

(راجع شرح المادتين ١٦ ، ١٦ مكرراً) .

فإذا لم يتم الإخلاء فى المدة التى تحدد بالحكم جاز للجهة الإدارية تنفيذه بالطريق الإدارى أى دون استصدار حكم بذلك، ولها أن تستعين فى تنفيذه بالشرطة .

١٨٩ - إخلاء المبنى مؤقتاً إذا اقتضت ذلك أعمال التصحيح أو الاستكمال:

إذا رأت الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالوحدة المحلية المختصة أن أعمال التصحيح أو الاستكمال التى قضى بها الحكم الصادر بإدانة المخالف، تقتضى إخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه كأن يكون هناك خطر على أرواح الشاغلين إذا ظلوا شاغلين للمبنى أثناء إجراء هذه الأعمال قامت هذه الجهة بتحرير محضر إدارى بأسماء الشاغلين الذين يتم إخلاؤهم حرصاً على حقوقهم عند الانتهاء من أعمال التصحيح أو الاستكمال، حتى يمكن تحديد الوحدة التى يشغلها كل منهم حتى إذا ما أعيد الشاغلون إلى المبنى بعد التصحيح أو الاستكمال ، لا يثور ثمة نزاع بينهم أو بين المالك على ما كانوا

يشغلونه فى المبنى، وحتى لا يندس غيرهم بادعاء اكتساب حق أو حقوق عليه ليست لهم قانوناً .

وعلى الجهة الإدارية المذكورة تحديد موعد يتم فيه الإخلاء على ضوء ما تراه من ظروف الأعمال المطلوبة، ثم إخطار الشاغلين بالإخلاء فى المدة التى تحددها. ولم تحدد المادة طريقة الإخطار، ومن ثم فإنه يجوز أن يتم بأى طريقة كأن يكون بخطاب موصى عليه أو بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، أو بإشارة عن طريق الشرطة يوقع الشاغلون على أصلها بما يفيد الاستلام .

فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضاء المدة المحددة، جاز للجهة الإدارية تنفيذ الإخلاء بالطريق الإدارى، أى دون استصدار حكم بذلك، ولها أن تستعين فى ذلك بالشرطة .

وفى جميع الأحوال يجب الانتهاء من أعمال التصحيح أو الاستكمال فى المدة التى تحددها الجهة المذكورة ، أى سواء أخلى الشاغلون العين فى المدة التى حددتها الجهة الإدارية ، أم قامت الجهة الإدارية بإخلائهم بعد انقضاء هذه المدة بالطريق الإدارى .

إلا أنه لا يوجد ثمة جزاء على إتمام هذه الأعمال بعد فوات الميعاد المشار إليه ، ولذلك لا يوجد ما يحول دون أن تحدد الجهة الإدارية مهلة إضافية لإتمام هذه الأعمال .

١٩٠ - اعتبار العين خلال مدة الإخلاء في حيازة المستأجر قانونا:

تعتبر العين خلال المدة المحددة للإخلاء ، لإتمام أعمال التصحيح أو الاستكمال فى حيازة المستأجر قانوناً . ومعنى ذلك أن يد المستأجر لم ترفع عن

العين إلا رفعاً رمزيا لإجراء أعمال التصحيح أو الاستكمال فلا يجوز للمالك تأجير العين لآخر .

ولا يحق لمستأجر جديد ـ ولو كان حسن النية ـ أن يزعم أنه صاحب حق فى البقاء بالعين ومنع المستأجر من العودة إليها، لأن أى يد تحل محل المستأجر فى الوقت الذى يحق له العودة فيه للعين هى يد لا يعتد بها، لأنها جاءت على عين مشغولة فعلاً بيد المستأجر الأصلى التى لم ترفع إطلاقاً ولازالت تتمتع بالعقد القديم، ولا نكون هنا أمام حالة مفاضلة بين مستأجرين بعقدين، بل تكون أمام واضع يد واحد ، ومن ثم يجوز للمستأجر الأصلى اللجوء إلى القضاء المستعجل لتميكنه من الاستمرار فى العين وطرد المستأجر الجديد بعد إنتهاء أعمال التصحيح أو الاستكمال[1] .

أما إذا انتهز المالك فرصه وجود المستأجر خارج العين وقام بهدم العقار، للتصرف بالبيع فى الأرض أو إقامة بناء جديد عليها، فلا يحق للمستأجر مطالبته بوحدة جديدة بدلاً من الوحدة التى هدمت، إلا أنه لما كان ما بدر من المالك يتضمن اعتداء على حقه فى الاستمرار فى العين قبل الهدم فإنه يثبت له الحق فى مطالبته بالتعويض[2] .

ولم تنص المادة ـ على نحو ما فعلت المادة (١٧) من القانون ـ على أن المستأجر لا يتحمل قيمة أجرة العين عن مدة الإخلاء .

غير أنه لما كانت الأجرة التى يتقاضاها المؤجر هى مقابل المنفعة التى يحصل عليها المستأجر، والمستأجر فى المدة المذكورة لا ينتفع بالعين بسبب

---

(١) راجع مؤلفنا موسوعة الفقه والقضاء والتشريع فى إيجار وبيع الأماكن الخالية جـ ٢ ١٩٩٦ ص ٢٧٨ وما بعدها .

(٢) نقض طعن رقم ١١٠٩ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٧٩/٥/١٢ .

إجراء أعمال التصحيح أو الاستكمال والتى أدى إليها خطأ المالك، فإنه لا يحق للمالك تقاضى الأجرة من المستأجر فى مدة الإخلاء.

فضلاً عن أن ذلك هو ما تمليه العدالة، لأن المستأجر قد يضطر خلال مدة الإخلاء إلى استئجار مسكن يقيم فيه ويؤدى الأجرة المستحقة عنه.

واعتبار العين فى حيازة المستأجر قانوناً خلال مدة الإخلاء، رهن بألا يبدى المستأجر رغبته فى إنهاء عقد الإيجار خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بقرار الإخلاء المؤقت، لأنه يترتب على هذه الرغبة إنها عقد الإيجار.

ولم تحدد المادة طريقة إبداء المستأجر رغبته فى الإنهاء، ومن ثم فإن إبداء الرغبة يكون بأى وسيلة، على أنه يتعين على المالك أن يثبت هذه الوسيلة إذا ادعاها بعد إنكار المستأجر، ومن ثم يحسن أن يحصل المالك على ورقة موقع عليها من المستأجر تتضمن رغبته فى إنهاء الإيجار.

١٩١- حق الشاغلين في العودة إلي العين فور تصحيحها أو استكمالها:

راجع فى التفصيل شرح المادة (١٧) بند (١٧٢).

مـــادة (٢٤)

يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو قرار الجهة الإدارية المختصة [١] من إزالة أو تصحيح أو استكمال، وذلك بعد انتهاء المدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالوحدة المحلية[٢] لتنفيذ الحكم أو القرار.

وتتعدد الغرامة بتعدد المخالفات، ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ هذه الغرامة.

ويكون الخلف العام أو الخاص مسئولاً عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو قرار الجهة الإدارية المختصة[٣] من إزالة أو تصحيح أو استكمال.وتبدأ المدة المقررة للتنفيذ من تاريخ انتقال الملكية إليه، وتطبق فى شأنه الأحكام الخاصة بالغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة.

كما تسرى أحكام هذه الغرامة فى حالة استئناف الأعمال الموقوفة، وذلك عن كل يوم اعتباراً من اليوم التالى لإعلان ذوى الشأن بقرار الإيقاف.

ولا تسرى أحكام هذه المادة على المخالفات التى اتخذت فى شأنها الإجراءات الجنائية فى تاريخ سابق على تاريخ العمل بهذا القانون .

الشــرح

١٩٢ - *العقوبة المنصوص عليها بالمادة :*

يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم الصادر بإدانته، من إزالة أو تصحيح

---

(١) العبارة الأخيرة معدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ .

(٢) العبارة الأخيرة معدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ .

(٣) العبارة الأخيرة معدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ .

أو استكمال الأعمال المخالفة طبقاً للمادة ٢٢ مكرراً(١) ، أو القرار الصادر من المحافظ المختص أو من ينيبه بالإزالة أو التصحيح طبقاً للمادة ١٦ من القانون أو القرار النهائى الصادر من المحافظ المختص بالإزالة أو التصحيح طبقاً للمادة ١٦ مكررا، وذلك بعد انتهاء المدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالوحدة المحلية لتنفيذ الحكم أو القرار.

وقد روعى فى هذه العقوبة ـ على ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ـ أنه : «لما كان التفكير العلمى يقتضى النظر إلى الجوانب والدوافع الاقتصادية فيما يقع من مخالفات، ذلك أن المخالف يتردد كثيراً فى ارتكاب المخالفة إذا ما فطن إلى أن القانون قد نظم العقوبات بأساليب حديثة تفوت عليه قصده وتجعله لا يجنى من ثمرات المخالفة شيئاً يدعوه إلى الوقوع فيها، لأنه إن ارتكبها لن يعود عليه ثمة نفع منها وبالتالى سيلزم نفسه بإزالة أسبابها تجنباً لما يوقع عليه من عقوبات اقتصادية.

لذلك فقد أخذ المشروع فى المادة (٢٤) منه بأسلوب حديث فى العقاب، إذ قضى بوجوب الحكم على المخالف بغرامة مستمرة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يفوت دون تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى للجنة المختصة من إزالة أو تصحيح أو اسـ ـكمال وذلك بعد انتهاء المدة المحددة للتنفيذ[1] .. إلخ ».

١٩٣ - تعدد الغرامة بتعدد المخالفات:

تنص المادة ٢/٣٢ من قانون العقوبات على أنه : « وإذا وقعت عدة جرائم

---

(١) ولا شبهة في أن هذه الغرامة جنائية بالمعني الفني وليست جزاء إدارياً أو مالياً مما يؤول إلي الوحدات المحلية وبهذا أفتت الجمعية العمومية لقسمي الفتوي والتشريع بمجلس الدولة (فتوي رقم ١٠٦٠ جلسة ١٩٨٢/١٠/٢٧ ـ ملف رقم ٨٥/٢/٧ ـ منشورة ببند ٦١) .

لغرض واحد وكانت مرتبطة ببعضها بحيث لا تقبل التجزئة وجب اعتبارها كلها جريمة واحدة والحكم بالعقوبة المقررة لأشد تلك الجرائم» .

ومناط تطبيق الفقرة سالفة الذكر على - ما جرى عليه قضاء محكمة النقض - « تلازم عنصرين هما وحدة الغرض وعدم القابلية للتجزئة بأن تكون الجرائم المرتكبة قد انتظمتها خطة جنائية واحدة بعدة أفعال متكاملة تكون مجموعاً إجرامياً لا ينفصم. فإن تخلف أحد العنصرين سالفي البيان انتفت الوحدة الإجرامية التي عناها الشارع بالحكم الوارد في تلك الفقرة وارتد الأمر إلى القاعدة العامة في التشريع العقابي وهي تعدد العقوبات بتعدد الجرائم وفقاً للمادتين ٣٣ و٣٧ من قانون العقوبات مع التقيد عند التنفيذ بالقيود المشار إليها في المواد ٣٥ و٣٦ و٣٨ من ذلك القانون[(١)] » .

ولما كان امتناع المخالف عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي من إزالة أو تصحيح أو استكمال في اليوم الواحد يشكل جريمة مستقلة، إلا أن جرائم الامتناع اليومي مهما تكررت تعتبر مرتبطة ببعضها بحيث لا تقبل التجزئة لأنه تنتظمها خطة جنائية واحدة متكاملة تكون مجموعاً إجرامياً لا ينفصم، ومن ثم فإنه طبقاً للقاعدة الواردة بالمادة ٢/٣٢ عقوبات يوقع على مرتكبها عقوبة واحدة .

إلا أنه حرصاً من الشارع على الإسراع في إزالة أسباب المخالفة نصت المادة على أن تتعدد الغرامة بتعدد المخالفات ، وهو ما يعد استثناء من نص المادة ٢/٣٢ من قانون العقوبات سالفة الذكر .

---

(١) نقض جنائي طعن ١٤٨١ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٠/٥/١٨ - ذات المبدأ طعن ١٧٢٤ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٩٦٧/١١/٢٧ - طعن ٤٧٧ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٩٦٥/١٠/١١ .

وقد قضت محكمة *النقض* ـ *الدائرة الجنائية* ـ بتاريخ ١٩٩٣/١٠/٣١ في *الطعن* رقم ١٦٩٥١ لسنة ٥٩ ق بأن:

« لما كانت النيابة العامة قد أقامت الدعوى الجنائية ضد الطاعنة بوصف أنها في يوم .... بدائرة قسم .... امتنعت عن تنفيذ حكم المحكمة المبين بالمحضر الصادر من المحكمة المختصة وهى الجريمة التى دينت بها الطاعنة والمعاقب عليها بالمادة ٢٤ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء التى تنص على أن « يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى للجنة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال وذلك بعد انتهاء المدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى لتنفيذ الحكم أو القرار . مما مفاده أن هذه الجريمة مخالفة طبقا للمادة ١٢ من قانون العقوبات المعدلة بالقرار بقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٨١ التى عرفت المخالفات بأنها الجرائم المعاقب عليها بالغرامة التى لا يزيد أقصى مقدارها على مائة جنيه، ولا يغير من ذلك ما نص عليه فى المادة ٢٤ سالف ذكرها من توقيع عقوبة الغرامة المنصوص عليها فيها عن كل يوم يمتنع فيه المخالف عن التنفيذ لأن هذا مرجعه استثناء خرج به المشرع عن مبدأ وحدة الواقعة فى الجرائم المستمرة إذ اعتبر كل يوم يمتنع فيه المخالف عن التنفيذ واقعة مستقلة بذاتها أفرد عنها عقوبة مستقلة لغاية ارتآها هى حث المخالف على المبادرة إلى تنفيذ الحكم أو القرار النهائى للجهة المختصة ومهما ارتفع مقدار الغرامة تبعاً لتعدد أيام الامتناع عن التنفيذ فإن ذلك لا يغير نوع الجريمة التى حددها المشرع والذى لا عبرة فيه – على مقتضى التعريف الذى أورده القانون لأنواع الجرائم إلا بالعقوبات الأصلية المقررة لها ـ والقول بغير ذلك يجعل تحديد نوع الجريمة موضوع الطعن الماثل ـ رهنا بعدد أيام الامتناع عن

التنفيذ ومقدار الغرامة التى يقضى بها الحكم عن كل يوم يمتنع فيه المخالف عن التنفيذ وهو قول لا يصح فى القانون، لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه يكون صادراً فى مخالفة غير جائز الطعن فيه بطريق النقض» .

وهناك ارتباط غير قابل للتجزئة بينها وبين جنحة الامتناع عن تنفيذ القرار الصادر بالإزالة أو التصحيح خلال المدة المحددة (مادتان ١٧ و ١/٢٢ من القانون)[١] ، وكذلك مع الجناية المنصوص عليها بالأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ (مادتان ٤/١ ، ٢) . الأمر الذى يستوجب عقوبة الجريمة الأخيرة باعتبارها العقوبة الأشد عملاً بالمادة ٢/٣٢ عقوبات .

ويجدر التنويه إلى ضرورة مراعاة تطبيق حكم المادة ٣/٤٠٢ إجراءات جنائية التى تحظر على المتهم أو النيابة العامة استئناف الأحكام الصادرة فى مواد المخالفات إلا للخطأ فى تطبيق نصوص القانون أو تأويلها ـ فى حالة استئناف المتهم للحكم الصادر ضده فى مخالفة الامتناع عن تنفيذ الحكم أو القرار النهائى ... بعد انتهاء المدة المحددة بشرط أن يكون المتهم قد تم تقديمه للمحاكمة بوصف المخالفة أما إذا تم تقديمه بوصف الجنحة وأنزلت به المحكمة عقوبة المخالفة فيجوز له استئناف هذا الحكم دون التقيد بحكم المادة ٤٠٢ أ.ج باعتبار أن العبرة فى قبول الطعن تكون بوصف الواقعة كما رفعت بها الدعوى أصلاً وليست بالوصف الذى تقضى به المحكمة[٢] .

---

(١) المستشار يحى إسماعيل إرشادات قضائية الجزء الخامس مجلة القضاة الفصلية (ملحق السنة السابعة والعشرين) ص ٢٥٩ وما بعدها .

(٢) المستشار يحى إسماعيل المرجع السابق ص ٢٦٠ ـ نقض ١٢٤٩٦ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٤/٤/٢٠ المشار إليه بالمرجع السابق .

وهذه الجريمة تختلف عن جريمة الامتناع عن تنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة الصادر فى شأن المنشأة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة المؤثمة بالمادتين ٦٠ ، ٧٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمعاقب عليها بغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه والتى تختص بنظرها محاكم أمن الدولة الجزئية ومناط التمييز بينهما يكون بحسب الجهة مصدرة القرار أو المحكمة مصدرة الحكم فإذا ما صدر قرار الإزالة من المحافظ المختص أو ممن ينيبه طبقاً للمادتين ١٧ ، ١٧ مكرراً ـ حسب الأحوال ـ أو صدر الحكم من المحكمة الجنائية فالامتناع عن تنفيذ أى منهما يجعل المخالف خاضعاً للعقوبات المنصوص عليها بقانون تنظيم أعمال البناء أما إذا كان القرار صادراً من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط المنصوص عليها بالمادة ٥٧ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو كان الحكم صادرا من المحكمة الابتدائية فى الطعن المقام من ذوى الشأن فى القرار المذكور فإن الامتناع عن تنفيذ أى منهما يجعل المخالف خاضعاً للعقوبة المنصوص عليها بالمادة ٧٩ [١] .

١٩٤ - حظر وقف تنفيذ الغرامة :

الأصل المقرر فى المادة (٥٥) من قانون العقوبات أنه يجوز للمحكمة عند الحكم فى جناية أو جنحة بالغرامة أو بالحبس مدة لا تزيد على سنة أن تأمر فى نفس الحكم بإيقاف تنفيذ العقوبة إذا رأت من أخلاق المحكوم عليه أو ماضيه أو سنه أو الظروف التى ارتكبت فيها الجريمة ما يبعث على الاعتقاد بأنه لن يعود إلى مخالفة القانون. ويجب أن تبين فى الحكم أسباب إيقاف التنفيذ. ويجوز أن يجعل الإيقاف شاملاً لأى عقوبة تبعية ولجميع الآثار الجنائية المترتبة على الحكم.

---

(١) المستشار يحيى إسماعيل ص ٢٦١ وما بعدها .

ويصدر الأمر بإيقاف تنفيذ العقوبة لمدة ثلاث سنوات تبدأ من اليوم الذى يصبح فيه الحكم نهائياً (م ٥٦ عقوبات) .

ولما كانت الجريمة المنصوص عليها فى المادة (٢٤) تشكل جنحة فى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وقبل تعديل قانون العقوبات بالقرار بقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٨١ [١] ، فإنه كان يجوز بحسب القاعدة المقررة فى المادة (٥٥) عقوبات سالفة الذكر وقف تنفيذ الغرامة المقضى بها إلا أن المادة حظرت ـ استثناء من هذه القاعدة ـ وقف تنفيذ عقوبة الغرامة المقضى بها طبقاً لحكمها، وقد تغيا الشارع من ذلك أن يكون أثر الغرامة مباشراً فى تحقيق الأهداف التى تغياها منها[٢] .

أما بعد تعديل قانون العقوبات بالقرار بقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٨١ [٣] ، فقد أصبحت الجريمة المنصوص عليها بالمادة (٢٤) تشكل مخالفة ولا يجوز بالتالى وقف تنفيذ الغرامة المقضى بها عن هذه الجريمة عملاً بالمادة (٥٥)

---

(١) إذ كانت المادة (١١) عقوبات قبل تعديلها بالقرار بقانون المذكور تنص على أن : « الجنح هى الجرائم المعاقب عليها بالعقوبات الآتية : الحبس الذى يزيد أقصى مدته على أسبوع .

الغرامة التى يزيد أقصى مقدارها على جنيه مصرى» .

(٢) المذكرة الإيضاحية للقانون .

(٣) إذ نصت المادة (١١) عقوبات بعد تعديلها بالقرار بقانون المذكور على أن: «الجنح هى الجرائم المعاقب عليها بالعقوبات الآتية :

الحبس.

الغرامة التى يزيد أقصى مقدارها على مائة جنيه» ، كما نصت المادة (١٢) ، على أن المخالفات هي الجرائم المعاقب عليها [illegible] التي لا يزيد أقصى مقدارها على مائة جنيه

عقوبات ، وبالتالى أصبح النص بالمادة (٢٤) على حظر وقف تنفيذ الغرامة عديم الجدوى ومن قبيل التزيد.

كما تجدر الإشارة إلى أن المادة ٢٤ مكررا المضافة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ـ كما سنرى ـ حظرت وقف تنفيذ عقوبة الغرامة (فى الحالات التى يجوز فيها وقف تنفيذها طبقاً للقاعدة العامة) (أنظر بند١٩٩).

١٩٥ - مسئولية الخلف العام أو الخاص عن تنفيذ الحكم أو القرار الصادر بالإزالة أو التصحيح أو الاستكمال:

حرصاً من الشارع على تنفيذ ما قضى به الحكم من إزالة أو تصحيح أو استكمال أو ما أمر به القرار النهائى الصادر من المحافظ المختص أو من ينيبه من إزالة أو تصحيح جعل الخلف العام أو الخاص مسئولاً عن تنفيذه. على أن تبدأ المدة المقررة للتنفيذ من تاريخ انتقال الملكية إليه.

وتطبق فى شأنه الأحكام الخاصة بالغرامة المنصوص عليها بالمادة .

والخلف العام هو من يخلف الشخص فى ذمته المالية من حقوق والتزامات، أو فى جزء منها باعتبارها مجموعاً من المال، كالوارث والموصى له بجزء من التركة فى مجموعها.

والخلف الخاص هو من يتلقى شيئاً من سلفه، سواء كان هذا الشئ حقاً عينياً أو حقاً شخصياً، أو يتلقى حقاً عينيا على هذا الشئ، ومثال ذلك المشترى والموصى له بعين فى التركة، وصاحب حق الانتفاع[١]، والمحال له وهذا استخلاف فى حق شخصى .

---

(١) الوسيط للدكتور السنهوري الجزء الأول الطبعة الثانية ١٩٦٤ ص ٥٩٦ وما بعدها - وقد عرفت محكمة النقض الخلف الخاص بأنه : « من يتلقى=

وقد نصت المادة على أن تبدأ المدة المقررة لتنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى من إزالة أو تصحيح أو استكمال من تاريخ انتقال الملكية إليه ، وهذا الحكم بديهى ولم يكن فى حاجة إلى نص لأن الخلف لا تثبت له هذه الصفة ـ فى حالة تلقى حق ملكية ـ إلا من تاريخ انتقال الملكية إليه.

ويجب مرعاة أن الملكية فى المواد العقارية لا تنتقل سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا بالتسجيل، ومن ثم فإن مجرد شراء شخص للعقار بعقد بيع عرفى لا يخضعه للمسئولية المنصوص عليها بالمادة .

ولا يجوز أن يستخلص من النص على بدء الميعاد بالنسبة للخلف الذى يتلقى ملكية المبنى أن المادة تقصر المئولية عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى على الخلف الخاص الذى يتلقى ملكية المبنى دون ذلك الذى يتلقى عليه حقاً عينياً كحق الانتفاع، فذلك ما يتنافى وعلة النص.

ويسرى على الخلف الأحكام الخاصة بالغرامة المنصوص عليها بالفقرتين الأولى والثانية من المادة .

١٩٦ - توقيع الغرامة في حالة استئناف الأعمال المخالفة:

إذا صدر قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بوقف الأعمال المخالفة، وتم إعلانه لذوى الشأن بالتفصيل المنصوص عليه بالمادة (١٥) ، ثم استأنف المخالف هذه الأعمال، فإن الغرامة المنصوص عليها بالمادة توقع عليه اعتباراً من اليوم التالى للإعلان بقرار الإيقاف.

= من سلفه شيئاً سواء كان هذا الشئ حقاً عينياً أو حقاً شخصياً أو يتلقي حقاً عينيا على هذا الشئ أما من يترتب له ابتداء حق شخصى فى ذمة شخص آخر فلا يكون خلفاً خاصاً له بل يكون دائناً » .(طعن رقم٥ لسنة ٤٤ جلسة ٢ ... ١٩٧/) .

وتتعدد الغرامة بتعدد المخالفات، بمعنى أن تكون الغرامة عن كل يوم يتم فيه الاستمرار فى الأعمال الموقوفة.

وهذا لا يخل بالعقوبة المنصوص عليها بالمادة ١/٢٢ من القانون. وعلى هذا نصت المادة الأخيرة بقولها : « ومع عدم الإخلال بحكم المادة (٢٤) يعاقب ... كل من يستأنف أعمالاً سبق وقفها بالطريق الإدارى على الرغم من إعلانه بذلك على الوجه المبين بالمادة (١٥) ».

١٩٧ - عدم سريان أحكام المادة بأثر رجعي :

نصت المادة على عدم سريان أحكامها على المخالفات التى اتخذت فى شأنها الإجراءات الجنائية فى تاريخ سابق على تاريخ العمل بالقانون أى القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦، وذلك تمشياً مع ما نصت عليه المادة ١٨٧ من دستور ١٩٧١ (المعدل) من عدم رجعية القوانين الجنائية بقولها: « لا تسرى أحكام القوانين إلا على ما يقع من تاريخ العمل بها، ولا يترتب عليها أثر فيما وقع قبلها ومع ذلك يجوز فى غير المواد الجنائية النص فى القانون على خلاف ذلك بموافقة أغلبية مجلس الشعب ».

مـادة ٢٤ (مكرر أ)

لا يجوز الحكم بوقف تنفيذ العقوبات المالية المقضى بها طبقاً لأحكام هذا القانون[١].

الشـرح

١٩٨ - عدم جواز وقف تنفيذ العقوبات المالية :

ذكرنا سـلفاً (بند ١٩٤) أن الأصل المقرر فى المادة (٥٥) من قانون العقوبات أنه يجوز للمحكمة عند الحكم فى جناية أو جنحة بالغرامة أو بالحبس مدة لا تزيد على سنة أن تأمر فى نفس الحكم بإيقاف تنفيذ العقوبة إذا رأت من أخلاق المحكوم عليه أو ماضيه أو سنه أو الظروف التى ارتكبت فيها الجريمة ما يبعث على الاعتقاد بأنه لن يعود إلى مخالفة القانون ويجوز أن يجعل الإيقاف شاملاً لأى عقوبة تبعية ولجميع الآثار الجنائية المترتبة على الحكم .

ويصدر الأمر بإيقاف تنفيذ العقوبة لمدة ثلاث سنوات تبدأ من اليوم الذى يصبح فيه الحكم نهائياً (م ٥٦ عقوبات) .

إلا أن المادة أوردت استثناء على حكم المادة (٥٥) سالفة الذكر وحظرت وقف تنفيذ العقوبات المالية المقضى بها طبقاً لأحكام هذا القانون.

ومن ثم لا يجوز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة المقضى بها تطبقاً لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ سواء فى جناية أو جنحة، وإلا كان الحكم مشوباً بالخطأ فى تطبيق القانون .

---

(١) المادة مضافة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

مـئة حنيه .(١) المادة مضافة بالقانون ،قم ١٠١ سنة ١٩٩٦

وقد تغيا الشارع من ذلك أن تكون عقوبة الغرامة منتجة وتحقق الردع اللازم لمن يخالف أحكام هذا القانون، منعاً من ازدياد مخالفات المبانى .

(راجع أيضاً شرح المادة ٢٤).

١٩٩ - عدم دستورية المادة :

عرضت مسألة عدم دستورية النص على عدم جواز الحكم بوقف تنفيذ العقوبات المالية على المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ٣٧ لسنة ٣٥ ق قضائية «دستورية» المرفوعة بطلب الحكم بعدم دستورية ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ١٥٦ من قانون الزراعة الصادر بالقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ المعدل بالقانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣، من عدم جواز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة فى جميع الأحوال فقضت بتاريخ ١٥ أغسطس سنة ١٩٩٦[١]. «بعدم دستورية ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ١٥٦ من قانون الزراعة الصادر بالقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ من عدم جواز وقف تنفيذ الغرامة ..».

وضمن ماورد فى نهاية أسباب الحكم ما يأتى :

«وحيث إن النص المطعون فيه ـ وعلى ضوء ما تقدم ـ يكون قد أهدر من خلال إلغاء سلطة القاضى فى تفريد العقوبة ـ جوهر الوظيفة القضائية، منطويا كذلك على تدخل فى شئون العدالة، مقيداً الحرية الشخصية فى غير ضرورة، ونائيا عن ضوابط المحاكم المنصفة، ليقع مخالفاً لأحكام المواد ٤١ و٦٧ و ١٦٥ و ١٦٦ من الدستور»[٢].

---

(١) الجريدة الرسمية ـ العدد ٣٢ فى ١٥ أغسطس سنة ١٩٩٦ .

(٢) ولأهمية هذا الحكم ننشر أسبابه كاملة فيما يأتى : =

....

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة فى يوم السبت ٣ أغسطس سنة ١٩٩٦ الموافق ١٨ ربيع الأول سنة ١٤١٧ هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور / عوض محمد عوض المر .... رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين : الدكتور محمد إبراهيم أبو العينين ونهاد عبد الحميد خلاف وفاروق عبد الرحيم وسامى فرج يوسف والدكتور عبد المجيد فياض ومحمد عبد القادر عبد الله.

وحضور السيد المستشار / سعيد مرعى عمرو .... عضو هيئة المفوضين

وحضور السيد / حمدى أنور صابر .... أمين السر

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٣٧ لسنة ١٥ قضائية «دستورية».

المقامة من :

السيد/ جمال أحمد محمد عوض.

ضـــــد :

١ - السيد/ وزير العدل.
٢ - السيد الدكتور/ رئيس مجلس الوزراء.
٣ - السيد/ وزير الزراعة واستصلاح الأراضى.

الإجراءات :

بتاريخ ١٩ ديسمبر سنة ١٩٩٣، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة طالباً فى ختامها الحكم بعدم دستورية ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ١٥٦ من قانون الزراعة الصادر بالقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ المعدل بالقانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣، من عدم جواز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة فى جميع الأحوال.

....

= قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة، طلبت فى ختامها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة:

بعد الاطلاع على الأوراق والمداولة.

حيث إن الوقائع ـ على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق ـ تتحصل فى أن النيابة العامة كانت قد اتهمت الدكتور سامى منصور أحمد، بأنه أقام بناء على أرض زراعية بدون ترخيص، وطلبت عقابه بالمادتين ١٥٢ و١٥٦ من قانون الزراعة الصادر بالقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ المعدل بالقانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣، وقيدت الواقعة جنحة تحت رقم ٢٧٢٤ لسنة ١٩٩٠ جنح عابدين، وإذ قضى فيها غيابياً من محكمة عابدين الجزئية «دائرة الجنح» بمعاقبته بالحبس شهراً وكفالة خمسين جنيهاً وبتغريمه عشرة آلاف جنيه والإزالة، فقد طعن فى هذا الحكم بالمعارضة. بيد أن محكمة الطعن قضت بتأييد الحكم المعارض فيه، فاستأنف حكمها أمام محكمة الجنح المستأنفة، ثم دفع أمامها بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ١٥٦ من قانون الزراعة الصادر بالقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦، وذلك فيما نصت عليه فى عجزها من عدم جواز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة.

وإذ قررت محكمة الجنح المستأنفة بجلستها المعقودة فى ١٩٩٣/١١/١٠، تأجيل نظر الدعوى الجنائية المعروضة عليها لجلسة ١٩٩٣/١٢/٢٩، ليتخذ وكيل المتهم إجراءات الطعن بعدم الدستورية كطلبه، وتقديم ما يفيد ذلك، فقد أقام الدعوى الماثلة.

وحيث إن الفقرة الأولى من المادة ١٥٦ من قانون الزراعة الصادر بالقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ تنص على أن « يعاقب على مخالفة أى حكم من أحكام المادة ١٥٢ من هذا القانون أو الشروع فيها بالحبس وبغرامة لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على خمسين ألف جنيه وتتعدد العقوبة =

....

= بتعدد المخالفات». كما تنص فقرتها الثانية على ما يأتى «ويجب أن يتضمن الحكم الصادر بالعقوبة، الأمر بإزالة أسباب المخالفة على نفقة المخالف. وفى جميع الأحوال لا يجوز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة».

وحيث إن المدعى ينعى على الفقرة الثانية المشار إليها، مخالفتها للمواد ٨٦ و ١١٩ فقرة أولى و ١٦٥ و ١٦٦ من الدستور، وذلك فيما نصت عليه من أن الحكم الصادر بالعقوبة المنصوص عليها بالفقرة الأولى من المادة ١٥٦ من قانون الزراعة، لا يجوز فى أية حال أن يتضمن وقف تنفيذ عقوبة الغرامة، مؤسساً منعاه على دعامتين:

أولاهما - أن تقدير العقوبة، بما فى ذلك وقف تنفيذها - من سلطة القاضى، والاختصاص المقرر دستورياً للسلطة التشريعية فى مجال إنشاء الجرائم وتقرير عقوباتها، لا يخولها التدخل فى عقيدة القاضى، وغل يده عن استعمال سلطته فى إنزال العقوبة أو تقديرها، ومن ثم يمثل النص المطعون فيه حجراً على حرية القاضى فى أن يقدر لكل جريمة العقوبة التى تناسبها بما يعد افتئاتاً من السلطة التشريعية على السلطة القضائية، وتدخلاً فى شئون العدالة.

ثانيتهما - أن السلطة التشريعية تمارس ولايتها فى مجال إقرار القوانين، غير مقيدة فى ذلك إلا بالضوابط التى ألزمها الدستور بمراعاتها، وتنظيمها لموضوع على خلافها، يعنى إهدارها أحكام الدستور، فضلاً عن أن السياسة التى انتهجها قانون الزراعة لمواجهة صور العدوان على الأرض الزراعية، لم تكن غايتها الردع أو الإيلام، بل كانت الأغراض التمويلية، هى التى استلهمها، ضماناً لأن يوفر الموارد التى يقتضيها دعم الأغراض التى تقوم عليها الهيئة العامة المنصوص عليها فى المادة ١٩٥ من هذا القانون، والتى تعمل على صون الأراضى الزراعية سواء من خلال إعادة خصوبتها بعد تجريفها أو عن طريق تحسينها وزيادة معدل كفاءتها، بما مؤداه إنشاء ضريبة بغير قانون ضرائبى ينظم أوضاعها.

وحيث إن المصلحة فى الدعوى - وهى شرط لقبول الدعوى لدستورية - مناطها أن يقوم ارباط بينها وبين المصلحة القائمة فى الدعوى الموضوعية، وذلك بأن يكون الحكم الصادر فى المسألة الدستورية، لازماً للفصل فى الطلبات الموضوعية المرتبطة بها والمطروحة على محكمة الموضوع، =

. . . .

= وكان الحكم بعدم دستورية النص المطعون فيه يوفر للمدعى مصلحة محتملة فى أن تأمر محكمة الموضوع بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة التى نص عليها قانون الزراعة، فيما إذا انتهت إلى إدانته عن الجريمة التى تضمنها قرار الاتهام، فإن مصلحته الشخصية والمباشرة فى النزاع الماثل، تكون قد توافرت.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن قانون الزراعة الصادر بالقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦، قد نظم البناء على الأرض الزراعية، موازناً بين أمرين :

أولهما - ألا يقع عدوان عليها يخرجها عن الأغراض المقصودة من استغلالها فى أغراض التنمية بوصفها من أهم روافدها وأولاها بالاعتبار، وعلى تقدير أن اقتطاع أجزاء منها للبناء عليها دون ضابط، يؤول بالضرورة إلى التهام الجزء الأكبر من مساحتها أو على الأقل تقليصها، فلا توفر الدولة لمواطنيها - من خلالها - احتياجاتهم الغذائية وفرصهم فى العمل، مما يزيد من أعبائها، ويعجزها عن مواصلة خطاها التى تحقق بها تقدماً أعمق، ورخاء أبعد أثراً.

ثانيهما : أن البناء على الأرض الزراعية وإن كان محظوراً فى الأصل، إلا أن هذا الحظر ليس مطلقا، بل يتعين أن تقدر الضرورة بقدرها، وأن يكون الفصل فى توافرها أو تخلفها عائداً إلى ترخيص يصدر عن وزير الزراعة، ليكون البناء على الأرض الزراعية مشروطاً بصدوره، وليس ذلك عدواناً على ملكيتها يحول دون استعمالها واستغلالها، بل هو تنظيم لوظيفتها الاجتماعية، لتظل الأرض الزراعية فى يد أجيال يتعاقبون عليها، ويضيفون إليها، فلا تندثر عناصرها.

وحيث إن لكل جزاء جنائى أثراً مباشراً يرتد إلى طبيعته، يتمثل فى حرمان الشخص من حقه فى الحياة أو من حريته أو من ملكه، وكان منطقياً بالتالى، أن تقيم الدول المتحضرة تشريعاتها الجزائية وفق أسس ثابتة، تكفل بذاتها انتهاج الوسائل القانونية السليمة سواء فى جوانبها الموضوعية أو الإجرائية، لضمان ألا تكون العقوبة أداة عاصفة بالحرية، تقمعها أو تقيدها بالمخالفة للقيم التى تؤمن بها الدول الديمقراطية فى ارتباطها بالمقاييس المعاصرة لمفهوم الجزاء، ومن خلال ما يعكسها من مظاهر سلوكها على اختلافها، وكان لازماً على =

....

= ضوء هذا الاتجاه، أن تقرر الدساتير التقدمية القيود التى ارتأتها على سلطة المشرع فى مجال التجريم، تعبيراً عن إيمانها بأن حقوق الإنسان وحرياته لا يجوز التضحية بها فى غير ضرورة تمليها مصلحة اجتماعية لها اعتبارها، واعترافاً منها بأن الحرية فى أبعادها الكاملة لا تنفصل عن حرمة الحياة، وأن الحقائق المريرة التى عايشتها البشرية على امتداد مراحل تطورها، تفرض نظاماً متكامل الملامح يكفل للجماعة مصالحها الحيوية، ويصون ـ فى إطار أهدافه ـ حقوق الفرد وحرياته الأساسية،بما يحول دون إساءة استخدام العقوبة، تشويها لأغراضها.

وحيث إن العقوبة التى يفرضها المشرع فى شأن جريمة حدد أركانها، تبلور مفهوماً لعدالة يتحدد على ضوء الأغراض الاجتماعية التى تستهدفها، والتى لا يندرج تحتها رغبة الجماعة أو حرصها على إرواء تعطشها للثأر والانتقام، أو سعيها ليكون بطشها بالمتهم تكفيراً عما أتاه، وإن أمكن القول إجمالاً بأن ما يعتبر جزاء جنائياً، لا يجوز أن يقل فى مداه عما يكون لازماً لحمل الفرد على أن ينتهج طريقاً سوياً، لا تكون الجريمة مدخلاً إليه، ولا يكون ارتكابها فى تقديره ـ إذا ما عقد العزم عليها ـ أكثر فائدة من تجنبها.

وسواء أكان هذا الجزاء مؤدياً لتقويم من أصابهم، أو كافلاً ردع غيرهم، أو مباعدا بين الجناة ومجتمعهم، ليكون الآخرون أكثر أمناً واطمئناناً، أو كان كل ذلك جميعاً، فإن كثيرين من الفقهاء يقارنون بين نوعين من الردع The penal goal of deterrence أحدهما ردع عام، ويتمثل فى العقوبة التى يفرضها المشرع فى شأن الأفعال التى أثمها، محدداً عقوبتها، ومتدرجاً بوطأتها على ضوء خطورتها، ليحمل من خلال عبئها جناة محتملين potential offenders على الإعراض عن إتيانها وانتباذها، وثانيهما ردع خاص يتحقق فى شأن جريمة تم ارتكابها ونسبتها إلى شخص معين، ليحدد قاض نطاق مسئوليته عنها Offender level of blameworthness، ويقدر عقوبتها تفريداً لها عند الحكم بها The individualized consideration of sentencing ضماناً لتناسبها مع الجريمة التى أتاها، وكرد فعل لها "A proportionate response to the crime" ومن ثم لا يتعلق هذا =

....

= النوع من الردع باحتمال تحقق خطورة إجرامية، بل بأفعال تم ارتكابها تقوم بها خطورة فعلية.

ولا تعدو هذه الصورة من صور الردع، أن تكون تعبيراً عن مفهوم الجزاء - من منظور اجتماعى - باعتباره عقاباً منصفاً قدره قاض لشخص معين فى شأن جريمة أتاها، فلا يحدد عقوبتها جزافاً، بل من خلال علاقة منطقية تربطها مباشرة بمن ارتكبها، لتقابل حدود مسئوليته جنائياً عنها، وبقدرها، بما يؤكد معقوليتها.

The heart of the retribution rationale is that a criminal centence must be directly related to the personal culpability of the criminal offender.

وحيث إن ما تقدم مؤداه، أنه سواء أكانت العقوبة التى فرضها المشرع - وبالنظر إلى أهدافها الاجتماعية - غايتها تحقيق ردع خاص، أم كانت تعبيراً عن مفهوم متطور للجزاء باعتباره عقاباً منصفاً لأشخاص أتوا أفعالاً جرمها المشرع، فإن تقديرها من خلال تفريدها يتعلق بعوامل موضوعية تتصل بالجريمة فى ذاتها، وبعناصر شخصية تعود إلى مرتكبها، بما مؤداه قيام علاقة حتمية بين سلطة القاضى فى تفريد العقوبة، وتناسبها مع الجريمة، وارتباطهما معاً بمباشرة الوظيفة القضائية اتصالاً بجوهر خصائصها.

ولا يجوز بالتالى أن يقيد المشرع من نطاق هذه الوظيفة عن طريق التدخل فى مكوناتها، وتقديراً بأن الجرائم لا تتحد فى خطورتها، ولأن المتهمين لا تتجانس خصائص تكوينهم heterogenous ولا تتحد بيئتهم، بل يتمايزون على الأخص من حيث تعليمهم وثقافتهم، وقدر ذكائهم واستقلالهم، وتدرج نزعتهم الإجرامية بين لينها أو اعتدالها أو غلوها أو إيغالها.

ويستحيل بالتالى معاملتهم بوصفهم نمطاً ثابتاً، أو النظر إليهم باعتبار أن صورة واحدة تجمعهم لتصبهم فى قالبها، بما مؤداه أن الأصل فى العقوبة هو تفريدها Individu alization of punishment لا تعميمها Generalization of punishment. وتقرير استثناء من هذا الأصل -=

. . . .

= أيا كانت الأغراض التى يتوخاها ـ مؤداة أن المذنبين جميعهم تتوافق ظروفهم Homogenous وأن عقوبتهم يجب أن تكون واحدة لا تغاير فيها، وهو ما يعنى إيقاع جزاء فى غير ضرورة ـ وبصورة مجردة ـ ليجر ألوانا من المعاناة تخالطها آلام تفتقر لمبرراتها، بعد أن فقدت العقوبة تناسبها مع وزن الجريمة وملابساتها، بما يقيد الحرية الشخصية دون مقتض.

كذلك فإن اعتبار المتهمين نظراء بعضهم لبعض سواء فى نوع جريمتهم أو دوافعها أو خلفيتها، لا يعدو أن يكون إخلالاً بشرط الوسائل القانونية السليمة التى لا يتصور فى غيبتها أن يكون للحق فى الحياة، أو فى الحرية، من قيمة لها اعتبارها.

ولازم ما تقدم أن مشروعية العقوبة من زاوية دستورية، مناطها أن يباشر كل قاض سلطته فى مجال التدرج بها وتجزئتها، تقديراً لها، فى الحدود المقررة قانوناً، فذلك وحده الطريق إلى معقوليتها وإنسانيتها جبراً لآثار الجريمة من منظور موضوعى يتعلق بها وبمرتكبها.

وحيث إن الدستور أعلى قدر الحرية الشخصية، فاعتبرها من الحقوق الطبيعية الكامنة فى النفس البشرية، الغائرة فى أعماقها، والتى لا يمكن فصلها عنها، ومنحها بذلك الرعاية الأوفى والأشمل توكيداً لقيمتها، وبما لا إخلال فيه بالحق فى تنظيمها، وبمراعاة أن القوانين الجنائية قد تفرض على هذه الحرية ـ بطريق مباشرة أو غير مباشر ـ أخطر القيود وأبلغها أثراً، وكانت دستورية النصوص الجنائية تحكمها مقاييس صارمة تتعلق بها وحدها، ومعايير حادة تلتئم مع طبيعتها، ولا تزاحمها فى تطبيقها ماسواها من القواعد القانونية، وكان الدستور يكفل للحقوق التى نص عليها، الحماية من جوانبها العملية، لا من معطياتها النظرية، وكان الاختصاص المقرر دستورياً للسلطة التشريعية فى مجال إقرار القوانين، وما يتصل بها من إنشاء الجرائم وتقرير عقوباتها، لا يخولها التدخل فى أعمال أسندها الدستور إلى السلطة القضائية واختصها بها، وإلا كان مفتئتاً على ولايتها، وكان اختصاص السلطة القضائية بالفصل فى المنازعات المطروحة عليها، يقتضيها أن تباشر فى شأنها كل الحقوق التى =

....

= يمكن ربطها عقلاً بالوظيفة القضائية، فلا تنفصل عنها باعتبارها من دخائلها، متى كان ذلك، فإن تعطيل السلطة التشريعية لهذه الوظيفة ـ ولو فى بعض جوانبها ـ يعتبر تحريفاً لها، واقتحاماً مخالفاً للدستور، للحدود التى فصل بها بينها وبين السلطة القضائية.

وحيث إن النص المطعون فيه، وإن فرض الحبس والغرامة معاً فى شأن الإخلال بالأحكام التى تضمنتها المادة ١٥٢ من قانون الزراعة، إلا أنه مايز بين هاتين العقوبتين الأصليتين فى مجال وقف التنفيذ، فبينما أجازه فى عقوبة الحبس، حظره على إطلاق فى عقوبة الغرامة، رغم كونها جزاء جنائياً حقيقياً، ليحول دون تفريدها، ضماناً لتنفيذها فى كل الأحول ـ وأيا كان مبلغها ـ وعن طريق الإكراه البدنى عند الاقتضاء، وهو ما يعنى انقلابها إلى عقوبة سالبة لحرية المحكوم عليهم بها، مع بقاء كامل الآثار الجنائية المترتبة على الحكم فى حقهم، بما مؤداه تغليظ عقوبتهم، وتطبيقها وفق آلية عمياء لا تقيم وزناً لظروفهم، ولا توفر لهم فرص تقويم اعوجاجهم، بل تردهم عن مجتمعهم وتمهد الطريق لعودتهم إلى الإجرام، فلا يكون النص المطعون فيه ـ وقد عطل سلطة القاضى فى نطاق وقف عقوبة الغرامة ـ أصلح لهم، بل يكون القانون الأصلح هو ذلك الذى يعيد للقاضى هذه السلطة بعد إلغائها.

وحيث إن السلطة التى باشرها القاضى فى مجال وقف تنفيذ العقوبة، فرع من تفريدها، وكان التفريد لا ينفصل عن المفاهيم المعاصرة للسياسة الجنائية، ويتصل بالتطبيق المباشر لعقوبة فرضها المشرع بصورة مجردة، شأنها فى ذلك شأن القواعد القانونية جميعها، ولا يتصور بالتالى أن يكون إنزالها «بنصها» على الواقعة الإجرامية محل التداعى، ملائماً لكل أحوالها ومتغيراتها وملابساتها، وكان ما يراه القاضى مسوغاً لاعتقاده بأن المحكوم عليه لن يعود مستقبلاً إلى مخالفة القانون، سواء بالنظر إلى سنه أو خلقه أو ماضيه أو طبيعة الجريمة التى ارتكبها، وظروفها، مبناه عناصر واقعية يمحصها تحرياً لحقيقتها، فلا ينتزعها، بل يلحظها ويقيمها على دعائم من القرائن وعيون الأوراق، ليقدر على ضوئها جميعاً، عقوبتها - سواء فى نوعها أو قدرها - وبما لا إخلال فيه بالحدود المقررة قانوناً لها، وكان تنفيذ العقوبة المحكوم بها، أو الأمر =

= بإيقـافها، مما يدخل في تحديد « مبلغـهـا » بل إن تنفيذها - وليس مجرد نوعها أو مدتها ـ هو الذى يحقق الإيلام المقصود بها، ليتهيأ بتطبيقها خطر الاتصال بمذنبين آخرين ربما كانوا أكثر عتواً وأفدح إجراماً ، متى كان ذلك، فإن سلطة تفريد العقوبة - ويندرج تحتها الأمر بإيقافها - هى التى تخرجها من قـوالبها الصماء، وتردها إلى جزاء يعايش الجريمة ومرتكبها، ويتصل بهما اتصـال قـرار.

وحيث إن من الثابت كذلك ، أن تفريد عقوبة الغرامة - وهو أكثر مرونة من تفريد العقوبة السالبة للحرية - يجنبها عيوبها باعتباره كافلاً عدالتها، ميسراً تحصيلها، حائلاً دون أن تكون وطأتها على الفقراء أثقل منها على الأغنياء، وكـان فـرض تناسبها في شأن جريمة بذاتها، إنصافاً لواقعها وحال مرتكبها ،The relevant facets of the character and record of the individual offender يتحقق بوسائل متعددة يندرج تحتها أن يفاضل القاضى - وفق أسس موضوعية - بين الأمر بتنفيذها أو إيقافها، ولئن كان النص المطعون فيه قد أجاز ذلك بالنسبة إلى عقوبة الحبس، إلا أنه سلب القاضى هذه السلطة ذاتها فى شأن عقوبة الغرامة، التى لا تتكافأ مع العقوبة المقيدة للحرية فى تهوينها من قدر الإنسان ومساسها بآدميته، بل هى دونها تجريحاً ، وهو ما يعنى - فى نطاق النزاع الماثل - الإخلال بخصائص الوظيفة القضائية ، وقوامها فى شأن الجريمة محل الدعوى الجنائية، تقدير العقوبة التى تناسبها، باعتبار أن ذلك بعد مفترضاً أولياً متطلباً دستورياً لصون موضوعية تطبيقها.

Aconstitutional Prerequisite to the proportionate imposition of penalty

وحيث إنه فضلا عما تقدم ، لا يجوز لدولة ـ فى مجال مباشرتها لسلطة فرض العقوبة صونا لنظامها الاجتماعي ـ أن تنال من الحد الأدنى لتلك الحقوق التى لا يطمئن المتهم فى غيابها إلى محاكمة تتم إنصافاً، غايتها إدارة العدالة الجنائية إدارة فعالة وفقاً لمتطلباتها التى بينتها المادة ٦٧ من الدستور، وكان من المقرر أن «شخصية العقوبة» «وتناسبها مع الجريمة محلها» مرتبطتان «بمن يكون قانوناً مسئولاً عن ارتكابها» على ضـوء دوره فيهـا، ونواياه التى قارنتها، وما نجم عنها من ضرر، =

....

= ليكون الجزاء عنها موافقاً لخياراته بشأنها، متى كان ذلك، وكان تقدير هذه العناصر جميعها، داخلاً فى إطار الخصائص الجوهرية للوظيفة القضائية، باعتباره من مكوناتها، فإن حرمان من يباشرونها من سلطتهم فى مجال تفريد العقوبة بما يوائم «بين الصيغة التى أفرغت فيها ومتطلبات تطبيقها فى حالة بذاتها» مؤداه بالضرورة أن تفقد النصوص العقابية اتصالها بواقعها، فلا تنبض بالحياة، ولا يكون إنفاذها «إلا عملاً مجرداً يعزلها عن بيئتها» دالاً على قسوتها أو مجاوزتها حد الاعتدال، جامداً فجاً منافياً لقيم الحق والعدل.

وحيث إن حصيلة الغرامات المحكوم بها وفقاً للنص المطعون فيه، وإن كانت تؤول جميعها بقوة القانون إلى الهيئة العامة المنصوص عليها فى المادة ١٥٩ من قانون الزراعة، لتعيد بها إلى الأرض الزراعية خصوبتها بعد تجريفها أو لتعمل من خلالها على تحسينها وزيادة معدل كفاءتها وإنتاجيتها، إلا أن اعتماد هذه الهيئة على تلك الغرامات لا يجوز أن ينقض حقوقاً أصيلة كفلها الدستور للسلطة القضائية واختصها بها، ولا أن يعدل من بنيانها، كتلك التى تتعلق بتفريد العقوبة لتطويعها من منظور موضوعى يبلور تناسبها مع الجريمة محلها واتساقها وأحوال مرتكبها، فلا تهيم فى فراغ، ولا تكون إنفاذاً حرفياً للنصوص التى فرضتها. بما يحيل تطبيقها عدواناً على كرامة الإنسان وحريته، وهما تضربان بجذورهما عمقاً صوناً لآدميته، وتعلوان قدراً على مجرد الأغراض المالية، ولا يتصور بالتالى أن تكون هذه الأغراض قيداً على أيتهما.

وحيث إن النص المطعون فيه ـ وعلى ضوء ما تقدم ـ يكون قد أهدر من خلال إلغاء سلطة القاضى فى تفريد العقوبة ـ جوهر الوظيفة القضائية، منطويا كذلك على تدخل فى شئون العدالة، مقيداً لحرية الشخصية فى غير ضرورة، ونائياً عن ضوابط المحاكم المنصفة، ليقع مخالفاً لأحكام المواد ٤١ و٦٧ و١٦٥ و١٦٦ من الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ١٥٦ من قانون الزراعة الصادر بالقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ من عدم =

وهذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة وللكافة (م٤٩ من القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون المحكمة الدستورية العليا) ، لأن الأحكام الصادرة فى الدعاوى الدستورية ـ وهى بطبيعتها دعاوى عينية توجه الخصومة فيها إلى النصوص التشريعية المطعون عليها بعيب دستورى ـ تكون لها حجية مطلقة بحيث لا يقتصر أثرها على الخصوم فى الدعاوى التى صدرت فيها وإنما يتصرف هذا الأثر إلى الكافة، وتلتزم بها جميع سلطات الدولة.

إلا أن هذه الحجية لا تمتد إلى نص تشريع آخر مماثل، وإنما يجب صدور قضاء من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستوريته.

ومن ثم فإن نص المادة (٢٤ مكرراً) يظل معمولاً به حتى يصدر حكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستوريته.

= جواز وقف تنفيذ عقوبة الغرامة، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر **رئيس المحكمة**

دراسة عن الاختصاص القضائى بنظر جرائم المبانى

٢٠٠- أولاً : بالنسبة للجنايات :

ورد النص على اختصاص المحاكم بنظر جنايات المبانى فى نصين تشريعيين مختلفين.

الأول : المادة (٣ مكرراً) من القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بشأن محاكم أمن الدولة المضافة بالقانون رقم ١٠٣ لسنة ١٩٨٣. وهو يجعل الاختصاص لمحاكم أمن الدولة العليا.

الثانى : المادة (٧) من القرار بقانون رقم ١٦٢ لسنة ١٩٥٨ بشأن حالة الطوارئ وهو يجعل الاختصاص لمحاكم أمن الدولة العليا (طوارىء).

ونعرض فيما يلى أحكام الاختصاص فى كل من المادتين ، ثم نعرض للاختصاص الواجب اتباعه.

٢٠١ - (أ) الاختصاص المنصوص عليه بالمادة (٣ مكرراً) من القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بشأن محاكم أمن الدولة المضافة بالقانون رقم ١٠٣ لسنة ١٩٨٣ :

تنص المادة (٣ مكرراً) من القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بشأن محاكم أمن الدولة المضافة بالقانون رقم ١٠٣ لسنة ١٩٨٣[١] على أن :

«تختص محكمة أمن الدولة العليا دون غيرها بنظر الجنايات المنصوص عليها فى البابين (الثانى عشر) و (الثالث عشر) من الكتاب الثانى من

(١) الجريدة الرسمية العدد ٣١ تابع (أ) فى ١٩٨٣/٨/٤.

قانون العقوبات وفى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، وتفصل المحكمة فى الدعوى على وجه السرعة» .

ومفاد ذلك أن هذا النص جعل الاختصاص بنظر جنايات المبانى المنصوص عليها فى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل) لمحاكم أمن الدولة العليا.

وقد قصد من تخويل الاختصاص بنظر هذه الجنايات إلى محكمة أمن الدولة العليا التوصل إلى سرعة حسمها وردع مرتكبيها لما توفره إجراءات المحاكمة أمامها من عدالة ناجزة [١] .

والمشرع بنصه على اختصاص محكمة أمن الدولة العليا « دون غيرها» بنظر الجنايات سالفة الذكر يكون قد سلب هذا الاختصاص كلية من محكمة الجنايات ذات التشكيل المنصوص عليه بالقرار بقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ (المعدل) بشأن السلطة القضائية[٢] ، بحيث يكون الحكم الصادر منها فى إحدى هذه الجنايات صادراً من محكمة غير مختصة.

ولم تنص المادة ٣ مكرراً من القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ المضافة بالقانون رقم ١٠٣ لسنة ١٩٨٣ ، على اختصاص محكمة أمن الدولة العليا بالجرائم المرتبطة بالجنايات السابقة، كما نصت المادة الثالثة من القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بالنسبة لبعض الجنايات الواردة بها ومن ثم فإنه يسرى فى هذا الشأن حكم المادة ٤/٢١٤ من قانون الإجراءات الجنائية التى تجرى على أن:

---

(١) نقض جنائى طعن ٨٠١٢ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٦/١٠/١٥.

(٢) المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ١٠٣ لسنة ١٩٨٣.

«.... وفى أحوال الارتباط التى يجب فيها رفع الدعوى عن جميع الجرائم أمام محكمة واحدة، إذا كانت بعض الجرائم من اختصاص المحاكم العادية وبعضها من اختصاص محاكم خاصة ، يكون رفع الدعوى بجميع الجرائم أمام المحاكم العادية ما لم ينص القانون على غير ذلك». ذلك أن المقصود بالمحاكم الخاصة جهات القضاء ذات الولاية الخاصة وكذلك أيضاً المحاكم الاستثنائية كمحاكم أمن الدولة[(١)].

والارتباط المقصود هو الارتباط الذى لا يقبل التجزئة والمنصوص عليه بالمادة ٣٢ من قانون العقوبات دون الارتباط البسيط.

وينعقد الاختصاص للمحكة العادية ذات الولاية العامة (محكمة الجنايات ذات التشكيل المنصوص عليه بقانون السلطة القضائية)، ولو كانت مختصة بالجريمة الأخف [(٢)].

ويظل اختصاص المحكة العادية مبسوطاً على الجريمتين المرتبطتين إلى أن يتم الفصل فى موضوعهما، ولا ينفك عنها هذا الاختصاص ولو قضى فى الجريمة الأصلية التى هى من اختصاصها بحسب الأصل بالبراءة أو بعدم وجود وجه لإقامة الدعوى، وذلك لورود النص بصيغة عامة والعبرة بعموم اللفظ لا بخصوص السبب[(٣)].

وتنشأ فى دائرة كل محكمة من محاكم الاستئناف محكمة أمن دولة عليا أو أكثر (م ١٢ من القانون ١٠٥ لسنة ١٩٨٠).

---

(١) محكمة أمن الدولة بحث للدكتور أحمد فتحى سرور منشور بمجلة القضاة العدد الأول ينار - أبريل ١٩٨١ ص ٧٤.

(٢) أحمد فتحى سرور البحث المشار إليه ص ٧٥.

(٣) نقض جنائى طعن رقم ٦١ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٩٥٨/٢/٢٢.

وتنعقد المحكمة فى كل مدينة بها محكمة ابتدائية وتشمل دائرة اختصاصها ما تشمله دائرة المحكمة الابتدائية.

ويجوز أن تنعقد محكمة أمن الدولة العليا فى أى مكان آخر فى دائرة اختصاصها أو خارج هذه الدائرة عند الضرورة، وذلك بقرار يصدر من وزير العدل بناء على طلب رئيس محكمة أمن الدولة العليا (م٤ من القانون ١٠٥ لسنة ١٩٨٠).

وتشكل هذه المحكمة من ثلاثة من مستشارى محكمة الاستئناف على أن يكون الرئيس بدرجة رئيس محكمة استئناف.

ويجوز أن يضم إلى عضوية هذه المحكمة عضوان من ضباط القوات المسلحة القضاة بالقضاء العسكرى برتبة عميد على الأقل ويصدر بتعيينهما قرار من رئيس الجمهورية (م٢ من القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠).

وفيما عدا ما نص عليه فى القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ تتبع الإجراءات والأحكام المقررة بقانون الإجراءات الجنائية، والقانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ فى شأن حالات وإجراءات الطعن أمام محكمة النقض فى المواد الجزائية ، وقانون المرافعات المدنية والتجارية.

ولا يقبل الادعاء المدنى أمام محاكم أمن الدولة ، وتكون أحكام محكمة أمن الدولة العليا نهائية ولا يجوز الطعن فيها إلا بطريق النقض وإعادة النظر. (م١/٨ من القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠).

٢٠٢ - (ب) الاختصاص المنصوص عليه فى المادة السابعة من القرار بقانون رقم ١٦٢ لسنة ١٩٥٨ بشأن حالة الطوارئ:

تنص المادة السابعة من القرار بقانون رقم ١٦٢ لسنة ١٩٥٨ (المعدل) بشأن حالة الطوارئ على أن : « تفصل محاكم أمن الدولة الجزئية (البدائية)

والعليا فى الجرائم التى تقع بالمخالفة لأحكام الأوامر التى يصدرها رئيس الجمهورية أو من يقوم مقامه.

وتشكل كل دائرة من دوائر أمن الدولة الجزئية بالمحكمة الابتدائية من أحد قضاة المحكمة، وتختص بالفصل فى الجرائم التى يعاقب عليها بالحبس والغرامة أو بإحدى هاتين العقوبتين ، وتشكل دائرة أمن الدولة العليا بمحكمة الاستئناف من ثلاثة مستشارين ، وتختص بالفصل فى الجرائم التى يعاقب عليها بعقوبة الجناية وبالجرائم التى يعينها رئيس الجمهورية أو من يقوم مقامه أياً كانت العقوبة المقررة لها.

ويقوم بمباشرة الدعوى أمام محاكم أمن الدولة عضو من أعضاء النيابة العامة.

ويجوز استثناء لرئيس الجمهورية أن يأمر بتشكيل دائرة أمن الدولة الجزئية من قاض واثنين من ضباط القوات المسلحة من رتبة نقيب أو ما يعادلها على الأقل ، وبتشكيل دائرة أمن الدولة العليا من ثلاثة مستشارين ومن ضابطين من الضباط القادة.

ويعين رئيس الجمهورية أعضاء محاكم أمن الدولة بعد أخذ رأى وزير العدل بالنسبة إلى القضاة والمستشارين ورأى وزير الحربية بالنسبة إلى الضباط»[1] .

---

(١) وتنص المادة (٨) على أنه : «يجوز لرئيس الجمهورية فى المناطق التى تخضع لنظام قضائى خاص أو بالنسبة لقضايا معينة أن يأمر بتشكيل دوائر أمن الدولة المنصوص عليها فى المادة السابقة من الضباط وتطبق المحكمة فى هذه الحالة الإجراءات التى ينص عليها رئيس الجمهورية فى أمر تشكيلها.

وتشكل دائرة أمن الدولة العليا فى هذه الحالة من ثلاثة من الضباط القادة ويقوم أحد الضباط أو أحد أعضاء النيابة بوظيفة النيابة.

كما تنص المادة الأولى من أمر رئيس الجمهورية رقم ٢ لسنة ١٩٨١ على أن :

« تشكل محكمة أمن دولة عليا (طوارئ) وفقاً للمادة (٧) من القانون رقم ١٦٢ لسنة ١٩٥٨ المشار إليه فى دائرة كل محكمة من محاكم الاستئناف وذلك للنظر فى كل ما يقع فى دائرة اختصاصها من الجرائم التى يعاقب عليها بعقوبة الجناية مما يرتكب بالمخالفة لأحكام الأوامر التى تصدر استناداً إلى ق نون الطوارئ والجرائم المرتبطة بها ، والجرائم التى يعينها رئيس الجمهورية أو من يقوم مقامه أياً كانت العقوبة المقررة لها » .

وهذا الأمر قد قصر تشكيل محاكم أمن الدولة العليا (طوارئ) على الأعضاء من المستشارين فقط دون الضباط وإن كان هذا لا يمنع من أن يعدل التشكيل بإشراف ضباط فيه بمقتضى أمر عسكرى آخر ، طالما أن المادة السابعة من قانون الطوارئ تسمح بذلك.

ولما كان أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ جعل من جرائم المبانى المنصوص عليها فيه جنايات، فإنه طبقاً للمادة السابعة سالفة الذكر ينعقد الاختصاص بنظر هذه الجرائم لمحكمة أمن الدولة العليا (طوارئ) .

أما بالنسبة للجرائم المرتبطة بجرائم المبانى هذه فقد نصت المادة الثانية من أمر رئيس جمهورية مصر العربية رقم (١) لسنة ١٩٨١ على أنه:« إذ كون الفعل الواحد جرائم متعددة أو وقعت عدة جرائم مرتبط بعضها ببعض لغرض واحد وكانت إحدى تلك الجرائم داخلة فى اختصاص محاكم أمن الدولة فعلى النيابة العامة تقديم الدعوى برمتها إلى محاكم أمن الدولة (طوارئ) وتطبق هذه المحاكم المادة ٣٢ عقوبات» .

ومفاد ذلك أنه فى حالة التعدد الصورى أو المعنوى للجرائم وفى حالة التعدد الحقيقى أو المادى للجرائم تختص محكمة أمن الدولة (طوارئ) ـ فى الحالة الأولى ـ بنظر الواقعة إذا كان أحد الأوصاف التى تسبغ عليها تشكل جريمة داخلة فى اختصاص محاكم الدولة (طوارئ) وتختص بنظر الوقائع جميعها ـ فى الحالة الثانيةـ إذا كانت إحدى الجرائم المرتبطة تدخل فى اختصاصها، وفى الحالتين تطبق محكمة أمن الدولة (طوارئ) المادة ٣٢ عقوبات.

إلا أن قواعد التفسير الصحيح للقانون تستوجب بحكم اللزوم العقلى أن تتبع الجريمة ذات العقوبة الأخف الجريمة ذات العقوبة الأشد المرتبطة بها فى التحقيق والإحالة والمحاكمة وتدور فى فلكها بموجب الأثر القانونى للارتباط باعتبار أن الجريمة الأشد هى الواجبة التطبيق وفقاً لمادة ٣٢ عقوبات.

وفضلاً عن ذلك فإن نص المادة ٢١٤ من قانون الإجراءات الجنائية المعدل بالقانون رقم ١٧٠ لسنة ١٩٨١ يوجب إحالة الجرائم المرتبطة إلى المحاكم العادية فى الحالات التى يكون فيها بعض تلك الجرائم من اختصاص المحاكم العادية وبعضها من اختصاص محاكم خاصة ، متى كانت جميعها من اختصاص محاكم من درجة واحدة وهى قاعدة عامة واجبة الاتباع فى المحاكمات الجنائية.

وقد قضت المحكمة الدستورية العليا بأن :

«السرقة بإكراه وباستعمال السلاح المنسوبة إلى المدعى عليهما معاقب عليها بالأشغال الشاقة المؤبدة أو المؤقتة طبقاً للمواد ٣١٤، ٣١٥، ٣١٦ من قانون العقوبات، كما يعاقب على جريمة الشروع فيها ـ والمنسوبة كذلك إلى المدعى عليهما ـ وطبقاً للمادة ٤٦ من ذات القانون ـ بالأشغال الشاقة المؤقتة إذا كانت عقوبتها الأشغال الشاقة المؤبدة وبالأشغال الشاقة المؤقتة مدة لا تزيد على نصف الحد الأقصى المقرر قانوناً أو الحبس إذا كانت العقوبة

الأشغال الشاقة المؤقتة، ومن ثم فإن قالة اختصاص هذه المحاكم بهما لارتباطهما بجريمة إحراز سلاح نارى بدون ترخيص لا تتفق والتفسير الصحيح للمادة الثانية من أمر رئيس الجمهورية رقم ١ لسنة ١٩٨١، والتى يجرى نصها على أنه « إذا كون الفعل الواحد جرائم متعددة أو وقعت عدة جرائم مرتبطة بعضها ببعض لغرض واحد، وكانت إحدى تلك الجرائم داخلة فى اختصاص محاكم أمن الدولة، فعلى النيابة العامة تقديم الدعوى برمتها إلى محاكم أمن الدولة «طوارئ» وتطبق هذه المحاكم المادة ٣٢ من قانون العقوبات، ذلك أن قواعد التفسير الصحيح للقانون تستوجب بحكم الاقتضاء العقلى أن تتبع الجريمة ذات العقوبة الأخف الجريمة ذات العقوبة الأشد المرتبطة بها فى التحقيق والإحالة والاختصاص بالمحاكمة وتدور فى فلكها، بموجب الأثر القانونى للارتباط، بحسبان أن عقوبة الجريمة الأشد هى الواجبة التطبيق على الجريمتين وفقاً لنص المادة ٣٢ من قانون العقوبات، وإذ كان اختصاص الفصل فى جريمة السرقة بإكراه سالفة البيان ـ وهى ذات العقوبة الأشد ـ معقوداً لمحكمة الجنايات وحدها، وتشترك محاكم أمن الدولة العليا «طوارئ» مع القضاء العام فى الاختصاص بنظر الجريمة ذات العقوبة الأخف وهى جريمة إحراز سلاح نارى بدون ترخيص المسندة أيضاً إلى المدعى عليهما، فإنه يتعين أن تتبع الجريمة الأخيرة الأولى فى التحقيق والإحالة والاختصاص بالمحاكمة ، وهو ما يوجبه نص المادة ٢١٤ من قانون الإجراءات الجنائية المعدل بالقانون رقم ١٧٠ لسنة ١٩٨١ من رفع الدعوى عن الجرائم المرتبطة إذا كان بعضها من إختصاص المحاكم العادية وبعضها من اختصاص محاكم خاصة أمام المحاكم العادية ما لم ينص القانون على غير ذلك، وهى قاعدة عامة واجبة الاتباع فى كل محاكمة جنائية».

(القضية رقم ٤ لسنة ١ ق قضائية (تنازع) جلسة ٥/١٦ سنة ١٩٩٢)

كما قضت محكمة النقض بأن :

١ - (جريمة إحراز المطواة قرن الغزال بدون ترخيص ، المسندة إلى الطاعن والمنصوص عليها فى القانون رقم ١٦٥ لسنة ١٩٨١ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٣٩٤ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الأسلحة والذخائر ، يعاقب عليها بعقوبة الجنحة ، وتشترك فى الاختصاص بنظرها مع القضاء العام، صاحب الولاية العامة الأصلية ، محاكم أمن الدولة الجزئية المنصوص عليها فى قانون الطوارئ ، وذلك عملاً بالفقرة الثالثة من المادة الأولى من أمر رئيس الجمهورية رقم ١ لسنة ١٩٨١ والمادة السابعة من القانون رقم ١٦٢ لسنة ١٩٥٨ بشأن حالة الطوارئ المعدل، فى حين أن جريمة إحراز الجواهر المخدرة فى غير الأحوال المصرح بها قانونا، المسندة كذلك إلى الطاعن، معاقب عليها بعقوبة الجناية، وهى ليست من الجرائم التى تختص محاكم أمن الدولة العليا «طوارئ» بنظرها،وبالتالى فإن قالة اختصاص هذه المحاكم بها، لارتباطها بجريمة إحراز السلاح الأبيض بدون ترخيص، لا تتفق والتفسير الصحيح للمادة الثانية من أمر رئيس الجمهورية رقم ١ لسنة ١٩٨١ والتى يجرى نصها على أنه «إذا كون الفعل الواحد جرائم متعددة أو وقعت عدة جرائم مرتبطة بعضها ببعض لغرض واحد، وكانت إحدى تلك الجرائم داخلة فى اختصاص محاكم أمن الدولة فعلى النيابة العامة تقديم الدعوى برمتها إلى محاكم أمن الدولة «طوارئ» وتطبق هذه المحاكم المادة ٣٢ من قانون العقوبات ذلك أن قواعد التفسير الصحيح للقانون تستوجب بحكم اللزوم العقلى أن تتبع الجريمة ذات العقوبة الأخف الجريمة ذات العقوبة الأشد المرتبطة بها فى التحقيق والإحالة والمحاكمة وتدور فى فلكها، بموجب الأثر القانونى للارتباط، بحسبان أن عقوبة الجريمة الأشد هى الواجبة التطبيق على الجريمتين وفقاً للمادة ٣٢ من قانون العقوبات، وإذ كانت جريمة إحراز الجواهر المخدرة سالفة الذكر تختص بنظرها محكمة الجنايات وحدها ، وهى المحكمة الأعلى

درجة من محكمة أمن الدولة الجزئية (طوارئ) التى تشترك مع القضاء العام فى الاختصاص بنظر جريمة إحراز السلاح الأبيض بدون ترخيص المسندة أيضاً إلى الطاعن، فإنه يتعين تتبع الجريمة الأخيرة الأولى فى التحقيق والإحالة والاختصاص بالمحاكمة، وهو ما يوجبه نص المادة ٢١٤ من قانون الإجراءات الجنائية المعدل بالقانون رقم ١٧٠ لسنة ١٩٨١ من إحالة الجرائم التى تختص بها محاكم من درجات مختلفة، إلى المحكمة الأعلى درجة، وهى قاعدة عامة واجبة الاتباع فى المحاكمات الجنائية... إلخ».

(طعن رقم ١٤٩٣ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٤/١١/٢١).

٢ - « إن قواعد التفسير الصحيح للقانون تستوجب بحسب اللزوم العقلى أن تتبع الجريمة ذات العقوبة الأخف الجريمة ذات العقوبة الأشد المرتبطة بها فى التحقيق والإحالة والمحاكمة وتدور فى فلكها بموجب الأثر القانونى للارتباط، بحسبان أن عقوبة الجريمة الأشد هى الواجبة التطبيق على الجريمتين وفقاً للمادة ٣٢ من قانون العقوبات. وإذ كانت جريمة الضرب الذى نشأت عنه عاهة مستديمة سالفة الذكر تختص بنظرها محكمة الجنايات وحدها، وهى المحكمة الأعلى درجة من محكمة أمن الدولة الجزئية «طوارئ» والتى تشترك مع القضاء العام فى الاختصاص بنظر جريمة إحراز السلاح الأبيض بدون ترخيص المسندة أيضاً إلى المطعون ضده، فإنه يتعين أن تتبع الجريمة الأخيرة الأولى فى التحقيق والإحالة والاختصاص بالمحكمة، وهو ما يوجبه نص المادة ٢١٤ من قانون الإجراءات الجنائية المعدل بالقانون رقم ١٧٠ لسنة ١٩٨١ من إحالة الجرائم التى تختص بها محاكم من درجات مختلفة، إلى المحكمة الأعلى درجة، وهى قاعدة عامة واجبة الاتباع فى المحاكمات الجنائية».

(طعن رقم ٥٩١٩ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٨٧/٣/١٦).

٣ - « ومن حيث أنه يبين من الأوراق أن النيابة العامة أحالت المتهم إلى محكمة جنايات الزقازيق لمحاكمته عن جرائم الشروع فى القتل العمد مع سبق الإصرار، وإحراز سلاح نارى وذخائر بدون ترخيص، فقضت المحكمة المذكورة بتاريخ ١٩٨٨/١١/١٩ بحكمها المطعون فيه حضورياً بعدم اختصاصها بنظر الدعوى وإحالتها للنيابة العامة لإجراء شئونها فيها وعولت فى قضائها على أمر رئيس الجمهورية رقم ١ لسنة ١٩٨١ بإحالة بعض الجرائم إلى محاكم أمن الدولة طوارئ عملاً بالمادة الثانية من الأمر المذكور والتى تنص على أنه « إذا كون الفعل الواحد جرائم متعددة أو وقعت عدة جرائم مرتبطة لغرض واحد وكانت إحدى تلك الجرائم داخلة فى اختصاص محاكم أمن الدولة فعلى النيابة تقديم الدعوى برمتها إلى محاكم أمن الدولة طوارئ وتطبيق هذه المحاكم المادة ٣٢ من قانون العقوبات» . لما كان ذلك، وكان قرار رئيس الجمهورية رقم ٥٦٠ لسنة ١٩٨١ بإعلان حالة الطوارئ وأمر رئيس الجمهورية رقم ١ لسنة ١٩٨١ بإحالة بعض الجرائم إلى محاكم أمن الدولة طوارئ ومنها الجرائم المنصوص عليها فى القانون رقم ٣٩٤ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الأسلحة والذخائر والقوانين المعدلة له، قد خلا كلاهما، كما خلا أى تشريع آخر من النص على إفراد محاكم أمن الدولة المشكلة وفق قانون الطوارئ بالفصل وحدها ـ دون سواها ـ فى جرائم القانون رقم ٣٩٤ لسنة ١٩٥٤ آنف البيان، وكان قضاء هذه المحكمة قد استقر على أن محاكم أمن الدولة محاكم استثنائية اختصاصها محصور فى الفصل فى الجرائم التى تقع بالمخالفة لأحكام الأوامر التى يصدرها رئيس الجمهورية أو من يقوم مقامه ولو كانت فى الأصل مؤثمة بالقوانين المعمول بها، وكذلك الجرائم المعاقب عليها بالقانون العام وتحال إليها من رئيس الجمهورية أو من يقوم مقامه، وأن الشارع لم يسلب المحاكم صاحبة الولاية العامة شيئاً البتة من اختصاصها الأصيل الذى أطلقته الفقرة الأولى من المادة ١٥ من قانون السلطة القضائية الصادر به القرار بقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ المعدل، ليشمل الفصل الجرائم كافة ـ إلا ما

استثنى بنص خاص ـ وبالتالى يشمل هذا الاختصاص فى الجرائم المنصوص عليها فى القانون رقم ٣٩٤ لسنة ١٩٥٤ المعدل. ويكون ما ذهب إليه الحكم المطعون فيه فى هذا الشأن يكون سديد. لما كان ذلك، وكانت جريمة الشروع فى القتل المسندة إلى المتهم معاقب عليها بعقوبة الجناية وهى ليست من الجرائم التى تختص محاكم أمن الدولة العليا «طوارئ» بنظرها وبالتالى فإن قالة اختصاص هذه المحاكم بها لارتباطها بجريمتى إحراز سلاح نارى وذخيرة بدون ترخيص لا تتفق والتفسير الصحيح للمادة الثانية من أمر رئيس الجمهورية رقم ١ لسنة ١٩٨١ سالفة البيان والتى أشار إليها الحكم المطعون فيه فى أسبابه، وذلك أن قواعد التفسير الصحيح للقانون تستوجب بحكم اللزوم العقلى أن تتبع الجريمة ذات العقوبة الأخف الجريمة ذات العقوبة الأشد المرتبطة بها فى التحقيق والإحالة والمحاكمة وتدور فى فلكها بموجب الأثر القانونى للارتباط، بحسبان أن عقوبة الجريمة الأشد هى الواجبة التطبيق على الجريمتين وفقاً للمادة ٣٢ من قانون العقوبات، وإذ كانت جريمة الشروع فى القتل العمد مع سبق الإصرار، وهى الجريمة ذات العقوبة الأشد، إنما تختص بنظرها محكمة الجنايات وحدها، وهى المحكمة صاحبة الولاية العامة فإنه يتعين أن تتبع الجريمتان الأخيرتان ذاتا العقوبة الأخف، الجريمة الأولى فى التحقيق والإحالة والاختصاص والمحاكمة. وإذ كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه، يكون فى حقيقته ـ وعلى خلاف ظاهره ـ قضاء منهيا للخصومة ذلك بأن محكمة أمن الدولة المشكلة وفق قانون الطوارئ إذا ما رفعت إليها الدعوى سوف تقضى حتماً بعدم اختصاصها بنظرها بحسبان أن الجريمة ذات العقوبة الأشد ـ على السياق المتقدم ـ لا تدخل فى اختصاصها – ومن ثم فإن الطعن يكون جائزاً وقد استوفى الشكل المقرر فى القانون. لما كان ذلك ، وكانت المحكمة قد أخطأت فى قضائها بعدم

الاختصـاص مع أن القـانون يجعل لهـا ولاية الفصل فى الدعوى ، وقد حجبها هـذا الخطأ عن نظر الموضوع فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإعادة» .

(طعن رقم ١٩٠٥ لسنة ٥٩ ق ـ جلسة ١٩٨٩/٧/٢٠)[١] .

---

(١) قارن نقض ١٩٨٣/٤/٢١ ـ طعن رقم ٦٨١٤ لسنة ٥٢ ق ـ فقد جاء به :

« لما كـانت النيـابة العـامـة ـ على مـا يبين من الاطلاع على الأوراق والمفردات المضمومة ـ قد اسندت إلى الطاعن أنه : أولاً : قتل ...... عمدا مع سبق الاصرار والترصد بأن أطلق عليه ثلاثة أعيرة نارية من بندقية مششخنة. ثانياً: شرع فى قتل ...... عمداً بأن أطلق عليه عياراً نارياً من السلاح سالف الذكر ولم يصبه. ثالثاً : أكره بالتهديد شاهدين على الأداء بشهادة كاذبة فى قضية الجناية سالفة الذكر. رابعاً: أحرز بغير ترخيص سلاحاً نارياً مششخنا. خامساً : أحرز بغير ترخيص أجزاء رئيسية لسلاح نارى. سادساً : أحرز ذخيرة مما تستعمل فى السلاح النارى سالف الذكر دون أن يكون مرخصاً له بحيازته وإحرازه ثم قررت النيابة العامة بموجب أمر الإحالة المؤرخ .... الصادر منها إحالة الدعوى ـ مباشرة ـ إلى محكمة أمن الدولة العليا «طوارئ» لمحاكمته وكانت تلك المحكمة قد قضت بتاريخ ١٩٨٢/٣/٨ بإدانته فطعن المحكوم عليه فى هذا الحكم بطريق النقض. لما كان ذلك ، وكانت حالة الطوارئ قد أعلنت فى جميع أنحاء الجمهورية اعتباراً من ١٩٨١/١٠/٦ بموجب قرار رئيس الجمهورية رقم ٥٦٠ لسنة ١٩٨١ ، وكانت الدعوى قد أحيلت إلى محكمة أمن الدولة العليا طوارئ بعد العمل بالأمر رقم ١ لسنة ١٩٨١ الصادر من رئيس الجمهورية المنشور فى الجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٨١/١٠/٢٢ والمعمول به من اليوم التالى لتاريخ نشره، وكانت الجرائم الرابعة والخامسة والسادسة التى حوكم الطاعن من أجلها هى من الجرائم التى تختص بنظرها محاكم أمن الدولة العليا طوارئ أصلا بنص المادة الأولى من هذا الأمر كـمـا يمتد اختصاصها بنظر الجرائم الثلاثة الأول تبعاً بموجب المادة الثانية من الأمر المشار إليه لقيام الارتباط بينها وبين الجرائم الأخرى سالفة الذكر. لما كان ذلك وكان الطاعن قد حوكم وحكم عليه طبقا للقانون رقم ١٦٢ لسنة ١٩٥٨ =

واختصاص محاكم أمن الدولة العليا (طوارئ) بالجرائم المنصوص عليها بالمادة السابعة السالفة الذكر لا يسلب اختصاص المحاكم العادية (محاكم الجنايات) بنظر الجنايات المنصوص عليها بالأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢، ذلك أن المادة ١/١٥ من القرار بقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ (المعدل) بشأن السلطة القضائية تنص على أنه : «فيما عدا المنازعات الإدارية التى يختص بها مجلس الدولة تختص المحاكم بالفصل فى كافة المنازعات والجرائم إلا ما استثنى بنص خاص».

ويستفاد من هذا النص أن المحاكم العادية هى صاحبة الولاية العامة فتختص بكافة المنازعات والجرائم ما لم يسلب الشارع هذا الاختصاص بنص خاص.

أما محاكم أمن الدولة (طوارئ) فهى محاكم استثنائية واختصاصها محصور فى الفصل فى الجرائم التى تقع بالمخالفة لأحكام الأوامر التى يصدرها رئيس الجمهورية أو من يقوم مقامه ولو كانت فى الأصل مؤثمة بالقوانين المعمول بها، وكذلك الجرائم المعاقب عليها بالقانون العام وتحال إليها من رئيس الجمهورية أو ممن يقوم مقامه، وأن اختصاصها هذا لا يسلب المحاكم العادية اختصاصها فى الجرائم كافة إلا ما استثنى بنص خاص، ومن ثم تظل المحاكم العادية مختصة بنظر الجرائم المنصوص عليها فى القانون رقم ٣٩٤ لسنة ١٩٥٤ والقوانين المعدلة له، بجانب اختصاص محاكم أمن الدولة (طوارئ) بنظرها.

= فى شأن حالة الطوارئ، وكانت المادة ١٢ من هذا القانون تقضى بعدم جواز الطعن بأى وجه من الوجوه فى الأحكام الصادرة من محاكم أمن الدولة المشكلة طبقاً لأحكامه. فإن الطعن المقدم من المحكوم عليه يكون غير جائز قانوناً ومن ثم يتعين الحكم بعدم جوازه».

يؤكـد ذلك أن قـانون الطوارئ رقم ١٦٢ لسنة ١٩٥٨ (المعـدل) وقـرار رئيس الجمـهورية رقم ٥٦٠ لسنة ١٩٨١ بإعلان حالة الطوارئ وأمر رئيس الجمـهورية رقم ١ لسنة ١٩٨١ بإحالة بعض الجرائم إلى محاكم أمن الدولة (طوارئ) جـاءت جـمـيعـاً خلواً من النص على انفـراد مـحـاكـم أمن الدولة المشكلة وفقاً لقانون الطوارئ ـ دون غيرها ـ بجرائم القانون رقم ٣٩٤ لسنة ١٩٥٤ وتعديلاته، كما خلا أى تشريع آخر من هذا النص .

ولو أراد الشارع أن يقـصر الاختصاص على محاكم أمن الدولة (طوارئ) لما أعوزه النص على ذلك صراحة على غرار ما جرى عليه فى قوانين عدة منها ـ على سبيل المثال لا الحصر ـ قانون السلطة القـضـائية سالف الذكـر حين نص فى المادة ٨٣ منه على اختـصـاص دوائر المواد المدنيـة والتـجـارية بمحكمـة النقض « دون غيرها » بالفـصل فى الطلبات التى يقـدمـهـا رجـال القضاء والنيابة العامة بإلغاء القرارات الجمـهورية والوزارية المتعلقة بشئونهم وفى شأن طلبـات التعـويض والمنازعـات الخـاصـة بالمرتبـات والمعـاشـات والمكافآت. والقـانون رقم ٣١ لسنة ١٩٧٤ بشأن الأحداث حين نص فى الفـقـرة الأولى من المادة التاسعة والعشرين على اختصاص محكمة الأحداث (دون غيرها) بالنظر فى أمر الحدث عند اتهامه فى الجرائم وعند تعرضه للانحراف، وقد أخذ الدستور ذاته بهذا المفهوم عندما نص فى المادة ١٧٥ على أن : « تتولى المحكمـة الدسـتـورية (دون غيرها) الرقـابة القـضـائيـة على دسـتـورية القـوانين واللوائح» .

ولا وجه للقول بأن المادة الأولى من أمـر رئيس الجـمـهـورية رقم ١ لسنة ١٩٨١ قد نصت على أن تحيل النيابة العامة إلى محاكم أمن الدولة (طوارئ) الجرائم المنصوص عليها فيها ومن بينها الجرائم المنصوص عليها بالقانون رقم ٣٩٤ لسنة ١٩٥٤ ، قد جعلت ذلك وجوبياً لأن ما ورد فى تلك المادة يجب صرفه للمعنى الذى أورده القـانون رقم ١٦٢ لسنة ١٩٥٨ (المعدل) بشأن

حـالة الطوارئ الذى لم يسلب المحاكم العادية اختصاصها وجعل هذه الإحالة جـوازية بنص المـادة التاسعة التى جرت على أن يجوز لرئيس الجمهورية أو لمن يقـوم مقامه أن يحيل إلى محاكم أمن الدولة الجرائم التى يعاقب عليها القـانون العـام» . لما هو مقـرر أنه عند التعـارض بين نصين أحدهما وارد فى القـــانون والآخر فى قرار جمهورى استناداً للقانون فإن النص الأول يكون هـو الواجب التطـبيق باعتبـاره أصـلاً للقـرار الجمـهورى الذى هو أداة تشـريعية أدنى[1] .

---

(١) وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١ - «من المقرر أن المحاكم العادية هي صاحبة الولاية العامة في حين أن محاكم أمن الدولة ليست إلا محاكم استثنائية. ولما كان القانون رقم ١٦٢ لسنة ١٩٥٨ بشأن حالة الطوارئ وإن أجاز في المادة التاسعة منه إحالة الجرائم التي يعاقب عليها القانون العام إلي محاكم أمن الدولة إلا أنه ليس فيه أو في تشريع آخر أي نص علي انفرادها في هذه الحالة بالاختصاص بالفصل فيها، وكانت الجريمة التي أسندت إلي المتهمين وهي السرقة ليلامن شخص فأكثر من مسكن بواسطة التسور حالة كون أحد المتهمين يحمل سلاحاً ظاهراً وقد وقعت هذه الجناية بطريق التهديد باستعمال السلاح ـ معاقبا عليها بالمادة ٣١٣ من قانون العقوبات، وكانت النيابة العامة قد قدمتهم إلي المحاكم العادية، فإن الاختصاص بمحاكمتهم ينعقد للقضاء الجنائي العادي، ويكون النعي بصدور الحكم من محكمة غير مختصة ولائياً علي غير أساس».

(طـعـن رقم ٢٣٧١٥ لسـنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/١١/٢٧)

٢ - «استقر قضاء محكمة النقض علي أن المحاكم العادية هي صاحبة الولاية العامة بالفصل في كافة الجرائم إلا ما استثني بنص خاص عملاً بالفقرة الأولي من المادة ١٥ من قانون السلطة القضائية الصادر بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ في حين أن غيرها من المحاكم ليست إلا محاكم استثنائية وأنه وان أجازت القوانين في بعض الأحوال إحالة جرائم معينة إلي محاكم خاصة ـ كمحاكم أمـن الدولة ـ فإن هـذا لا يسلب المحاكم العادية ولايتها بالفصل =

....

= فى تلك الجرائم ما دام أن القانون الخاص لم يرد به أى نص على انفراد المحكمة الخاصة بالاختصاص دون غيرها ويستوى فى ذلك أن تكون الجريمة معاقباً عليها بموجب القانون العام أو بمقتضى قانون خاص إذ لو أراد المشرع أن يقصر الاختصاص على محكمة معينة ويفردها به لما أعوزه النص على ذلك صراحة على غرار ما جرى عليه فى تشريعات عدة من ذلك المادة ٨٣ من قانون السلطة القضائية سالف الذكر التى ناطت بدوائر المواد المدنية والتجارية بمحكمة النقض «دون غيرها» الفصل فى الطلبات التى يقدمها رجال القضاء والنيابة العامة بإلغاء القرارات الجمهورية والوزارية المتعلقة بشئونهم وفى شأن طلبات التعويض والمنازعات الخاصة بالمرتبات والمعاشات والمكافآت كما نصت المادة العاشرة من قانون مجلس الدولة الصادر بالقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ على اختصاص محاكم مجلس الدولة «دون غيرها» بالفصل فى المسائل التى حددها. وقد أخذ الدستور ذاته بهذا المفهوم عندما نص فى المادة ١٧٥ على أن «تتولى المحكمة الدستورية دون غيرها الرقابة القضائية على دستورية القوانين واللوائح». لما كان ذلك، وكانت المادة الأولى من قانون محاكمة الوزراء رقم ٧٩ لسنة ١٩٥٨ قد قضت بأن «تتولى محاكمة الوزراء محكمة عليا». وكان هذا القانون أو أى تشريع آخر قد جاء خلواً من أى نص بإفراد هذه المحكمة العليا دون غيرها بالاختصاص ولائياً بنظر الجرائم .. التى يرتكبها الوزراء أثنا تأدية وظيفتهم أو بسببها. ومن ثم فإن محاكمة الوزير عما يقع منه من جرائم سواء تلك التى يجرمها القانون العام أم تلك التى نص عليها القانون رفم ٧٩ لسنة ١٩٥٨ تختص بها أصلا المحاكم العادية بحسبانها صاحبة الولاية العامة أما المحكمة الخاصة التى نص عليها القانون سالف الذكر فإنها تشاركها فى اختصاصها دون أن تسلبها إياه ... الخ » .

(طعن رقم ١٠٥٨ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٧٩/٦/٢١)

٣- «إنزال المحاكم الأحكام الواردة بالأوامر العسكرية على الوقائع الجنائية غير ممتنع عليها بل هو من واجبها ذلك لأن قانون حالة الطوارئ الصادر بالقرار بقانون رقم ١٦٢ لسنة ١٩٥٨ قد حصر اختصاص محاكم أمن الدولة وما هى إلا محاكم استثائية فى الفصل فى الجرائم التى تقع بالمخالفة لأحكام =

....

= الأوامر التى يصدرها رئيس الجمهورية أو من يقوم مقامه ولو كانت فى الأصل مؤثمة بالقوانين المعمول بها وكذلك فى الجرائم المعاقب عليها بالقانون العام التى تحال إليها من رئيس الجمهورية أو من يقوم مقامه بينما لم يسلب المحاكم صاحبة الولاية العامة شيئاً البتة من اختصاصها الأصيل الذى أطلقته الفقرة الأولى من المادة ١٥ من قانون السلطة القضائية الصادر بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ ليشمل الفصل فى كافة الجرائم - إلا ما استثنى بنص خاص - وبالتالى يشمل هذا الاختصاص الفصل فى الجرائم التى تقع بالمخالفة لأحكام الأوامر التى يصدها رئيس الجمهورية أو من يقوم مقامه عملا بأحكام قانون حالة الطوارئ حتى ولو لم تكن فى الأصل مؤثمة بالقوانين المعمول بها ».

(طعن رقم ١٤٧٠ لسنة ٥١ق - جلسة ١٩٨١/١١/٢٤)

٤- «... لما كان ذلك ، وكان قرار رئيس الجمهورية رقم ٥٦٠ لسنة ١٩٨١ بإعلان حالة الطوارئ وأمر رئيس الجمهورية رقم ١ لسنة ١٩٨١ بإحالة بعض الجرائم إلى محاكم أمن الدولة طوارئ، ومنها الجرائم المنصوص عليها فى القانون رقم ٣٩٤ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الأسلحة والذخائر والقوانين المعدلة له، قد خلا كلاهما، كما خلا أى تشريع آخر، من النص على إفراد محاكم أمن الدولة المشكلة وفق قانون الطوارئ بالفصل وحدها - دون ما سواها - فى جرائم القانون رقم ٣٩٤ لسنة ١٩٥٤ آنف البيان، وكان قضاء هذه المحكمة قد استقر على أن محاكم أمن الدولة محاكم استثنائية اختصاصها محصور فى الفصل فى الجرائم التى تقع بالمخالفة لأحكام الأوامر التى يصدرها رئيس الجمهورية أو من يقوم مقامه، ولو كانت فى الأصل مؤثمة بالقوانين المعمول بها، وكذلك الجرائم المعاقب عليها بالقانون العام وتحال إليها من رئيس الجمهورية أو ممن يقوم مقامه، وأن الشارع لم يسلب المحاكم صاحبة الولاية العامة شيئاً البتة من اختصاصها الأصيل الذى أطلقته الفقرة الأولى من المادة ١٥ من قانون السلطة القضائية الصادر به القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ المعدل، ليشمل الفصل فى الجرائم كافة - إلا ما استثنى بنص خاص - وبالتالى يشمل هذا الاختصاص الفصل فى الجرائم المنصوص عليها فى القانون رقم ٣٩٤ لسنة ١٩٥٤ =

. . . .

= المعدل ، ومن ثم يكون دفاع الطاعن فى هذا الصدد على غير سند» .

(طعن رقم ١٤٩٣ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٤/١١/٢١)

٥ - « وحيث أنه من المقرر أن المحاكم العادية هى صاحبة الولاية العامة فى حين أن محاكم أمن الدولة ليست إلا محاكم استثنائية، ولما كان القانون رقم ١٦٢ لسنة ١٩٥٨ بشأن حالة الطوارئ المعدل بالقانون رقم ١٦٤ لسنة ١٩٨١ والقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٨٢ وإن أجاز فى المادة التاسعة منه إحالة الجرائم التى يعاقب عليها القانون العام إلى محاكم أمن الدولة إلا أنه ليس فيه أو فى تشريع آخر أى نص على انفرادها فى هذه الحالة بالاختصاص بالفصل فيها. لما كان ذلك وكانت الجريمة التى أسندت إلى الطاعن وغيره من المتهمين هى السرقة بالإكراه وقد وقعت هذه الجناية بطريق التهديد باستعمال السلاح (المدى) - معاقباً عليها بالمادة ٣١٥ من قانون العقوبات ، وكانت النيابة العامة قد قدمتهم إلى المحاكم العادية فإن الاختصاص بمحاكمتهم ينعقد للقضاء الجنائى العادى . يؤيد هذا ما نصت عليه المادة ٢١٤ من قانون الإجراءات الجنائية فى فقرتها الأخيرة من أنه فى أحوال الارتباط التى يجب فيها رفع الدعوى عن جميع الجرائم أمام محكمة واحدة إذا كانت بعض الجرائم من اختصاص المحاكم العادية وبعضها من اختصاص محاكم خاصة تكون رفع الدعوى بجميع الجرائم أمام المحاكم العادية ما لم ينص القانون على غير ذلك - وإذ كان قرار رئيس الجمهورية رقم ٥٦٠ لسنة ١٩٨١ - بإعلان حالة الطوارئ وكذلك أمر رئيس الجمهورية رقم ١ لسنة ١٩٨١ بإحالة بعض الجرائم إلى محاكم أمن الدولة طوارئ ومنها الجرائم المنصوص عليها فى القانون رقم ٣٩٤ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الأسلحة والذخائر والقوانين المعدلة له قد خلا أيهما كما خلا أى تشريع آخر من النص على انفراد محاكم أمن الدولة المشكلة وفق قوانين الطوارئ بالفصل وحدها دون غيرها فى هذه الجرائم أو الجرائم المرتبطة بها أو المرتبطة هى بها - فإنه لا يغير من هذا الأصل العام ما نصت عليه المادة الثانية من أمر رئيس الجمهورية رقم ١ لسنة ١٩٨١ من أنه «إذا كون الفعل الواحد جرائم متعددة أو وقعت عدة جرائم مرتبطة بعضها ببعض لغرض =

= واحد وكانت إحدى تلك الجرائم داخلة فى اختصاص محاكم أمن الدولة فعلى النيابة تقديم الدعوى برمتها إلى محاكم أمن الدولة «طوارئ» وتطبق هذه المحاكم المادة ٣٢ من قانون العقوبات ذلك أنه لو كان الشارع قد أراد إفراد محاكم أمن الدولة بالفصل وحدها دون سواها فى أى نوع من الجرائم لعمد إلى الإفصاح عنه صراحة على غرار نهجه فى الأحوال المماثلة، لما كان ذلك، فإن النعى بصدور الحكم من محكمة غير مختصة ولائياً على غير أساس. لما كان ذلك، وكان الطاعن لا يمارى فى أن الحكم المطعون فيه قد صدر من محكمة جنايات عادية ولم يصدر من محكمة أمن الدولة العليا وفق القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠، فإن النعى على الحكم صدوره من هيئة غير مشكلة تشكيلاً صحيحاً بحسب القانون الأخير يكون فى غير محله ... إلخ ».

(طعن رقم ٤٢٠٩ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٥/٣/٢٨)

٦- «من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن قرار رئيس الجمهورية رقم ٥٦٠ لسنة ١٩٨١ بإعلان حالة الطوارئ وأمر رئيس الجمهورية رقم ١ لسنة ١٩٨١ بإحالة بعض الجرائم إلى محاكم أمن الدولة «طوارئ» ومنها الجرائم المنصوص عليها فى القانون رقم ٣٩٤ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الأسلحة والذخائر والقوانين المعدلة له قد خلا كلاهما ، كما خلا أى تشريع آخر، من النص على إفراد محاكم أمن الدولة المشكلة وفق قانون الطوارئ بالفصل وحدها دون ما سواها فى هذه الطائفة من الجرائم، وأن اختصاص هذه المحكمة الاستثنائية محصور فى الفصل فى الجرائم التى تقع بالمخالفة لأحكام الأوامر التى يصدرها رئيس الجمهورية أو من يقوم مقامه، ولو كانت فى الأصل مؤثمة بالقوانين المعمول بها وكذلك الجرائم المعاقب عليها بالقانون العام وتحال إليها من رئيس الجمهورية أو من يقوم مقامه وأن الشارع لم يسلب المحاكم صاحب الولاية العامةشيئاً البتة من اختصاصها الأصيل الذى أطلقته الفقرة الأولى من المادة ١٥ من قانون السلطة القضائية الصادرة به القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ ليشمل الفصل فى الجرائم كافة ـ إلا ما استثنى بنص خاص وبالتالى يشمل هذا الاختصاص الفصل فى الجرائم المنصوص عليها فى القانون رقم ٣٩٤ لسنة ١٩٥٤ المعدل». =

٢٠٣ - (جـ) الاختصاص الواجب الاتباع :

يجب التفرقة فى تحديد الاختصاص الواجب الاتباع بين فروض ثلاثة :

الفرض الأول :

أن تكون جناية المبانى منصوصاً عليها فى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته فقط دون الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ أو الأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ .

فى هذا الفرض ينعقد الاختصاص بنظرها لمحكمة أمن الدولة العليا عملاً بالمادة (٣مكرراً) من القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ المضافة بالقانون رقم ١٠٣ لسنة ١٩٨٣ .

وهذا الاختصاص - كما أوضحنا سلفاً - يسلب القضاء العادى (محكمة الجنايات) اختصاصه بنظر هذه الجناية.

وليس هناك فى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل) سوى جناية واحدة غير منصوص عليها فى الأمرين العسكريين . وهى التى تعاقب على بعض الأفعال التى تجرمها الفقرة الخامسة من المادة ٢٢ مكرراً (مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦)[١] التى تجرى على أن : « يعاقب بالعقوبات المنصوص عليها فى الفقرات السابقة عدا النشر كل من العاملين المشار إليهم فى المادتين ١٣ مكرراً ، ١٤ من هذا القانون إذا أخل أى منهم

= **(طعن رقم ٧٠٢ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٨٨/٥/١٢)**

(ذات المبدأ طعن رقم ٥٩١٩ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٨٧/٣/١٦ - طعن رقم ٢٧٤ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٨٦/١٠/١٢) .

(١) ذلك أن الجناية المنصوص عليها بالفقرة الأولى من المادة (٢٢ مكرراً) من القانون التى توقع على ارتكاب الأفعال المنصوص عليها فيها إذا نتج عنها سقوط البناء كليا أو جزئياً أو صيرورته آيلا للسقوط ، وإن لم ينص عليها فى الأمر العسكرى إلا أنه يعاقب بعقوبة الجناية على مجرد ارتكاب الأفعال المشار إليها دون اقترانها بالظرف المشدد (سقوط البناء كليا أو جزئياً أو صيرورته آيلا للسقوط) .

بواجبات وظيفته إخلالاً جسيماً متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه في الفقرة الأولى ويحكم فضلاً عن ذلك بالعزل من الوظيفة » .

(راجع فى هذه الجناية بند ١٤٩).

الفرض الثانى :

أن تكون جناية المبانى منصوصاً عليها فى الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ أو الأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ دون القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل) .

وفى هذا الفرض تكون الجناية من اختصاص محكمة أمن الدولة العليا (طوارئ) عملاً بالمادة السابعة من القرار بقانون ١٦٢ لسنة ١٩٥٨ (المعدل) بشأن حالة الطوارئ .

وهذا الاختصاص - كما رأينا - لا يسلب القضاء العادى (محكمة الجنايات) اختصاصه بنظر هذه الجناية.

والجنايات التى ينص عليها الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ على سبيل الانفراد هى:

١ - الهدم بغير ترخيص لأى مسكن أو مبنى لجعله كله أو بعضه غير صالح للانتفاع فيما أعد له، أو لإخلائه من شاغليه أو لإزالته (م١/١).

٢ - الامتناع أو التراخى فى تنفيذ أو متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة بوقف أو تصحيح أو إزالة أعمال البناء المخالفة للقانون، أو الصادرة بإخلاء المبنى ولو كان مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه (م٤/١).

٣- إجراء أعمال البناء أو التعلية أو التوسعة فيما يجاوز خطوط التنظيم أو قيود الارتفاع المقررة (م٥/١).

ويستوى أن تتوافر الظروف المشددة المنصوص عليها بالمادة الثانية من الأمر أم لا تتوافر وهذه الجنايات هى جميع جنايات المبانى المنصوص عليها بالأمر العسكرى.

والجنايات التي ينص عليها الأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ على سبيل الانفراد هي:

١- عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو في متابعته (م١/٢، ٢/٢، ٣، ٤).

٢- عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التي منح على أساسها الترخيص (م١/٣، ٢/٢، ٣، ٤).

٣- الاشتراك أو المساهمة في أية جناية من الجنايات السابقة أو تسهيل ارتكابها، أو عدم القيام بالواجب في منعها أو في تعقبها واتخاذ الإجراءات القانونية حيالها، من العاملين المختصين بشئون التنظيم وغير ذلك من الجهات الإدارية المختصة والعاملين المختصين في الإدارة المحلية (م٣).

الفرض الثالث:

أن تكون جناية المباني منصوصاً عليها في القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل) ومنصوصا عليها في الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢أو الأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ معاً.

وفي هذا الفرض ينعقد الاختصاص بنظر الجناية المذكورة لمحكمة أمن الدولة العليا (طوارئ)، لأن نص المادة السابعة من القانون رقم ١٦٢ لسنة ١٩٥٨ (المعدل) بشأن حالة الطوارئ على اختصاص محاكم أمن الدولة العليا (طوارئ) بالفصل في الجنايات التي تقع بالمخالفة لأحكام الأمر العسكرى[1] يعتبر نصاً خاصاً ، بينما نص المادة ٣ مكرراً من القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ المضافة بالقانون رقم ١٠٣ لسنة ١٩٨٣ فيما نص عليه من اختصاص محاكم أمن الدول العليا بنظر الجنايات المنصوص عليها في القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل) يعتبر نصاً عاماً لكافة جنايات المباني، والقاعدة أن النص الخاص يقيد النص العام، ولو كان الأخير لاحقاً على الأول.

---

(١) باعتباره ضمن الأوامر التي يصدرها رئيس الجمهورية أو من يقوم مقامه .

والجنايات التى يشترك القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل) والأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ فى النص عليها هى :

١ - جناية عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً فى تصميم أعمال البناء، أو تنفيذها، أو الإشراف على التنفيذ، أو فى متابعته، أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها، إذا نتج عن ذلك سقوط البناء كليا أو جزئياً، أو صيرورته آيلاً للسقوط .

فهذه الجناية منصوص عليها بالمادة (٢٢ مكرر «١» فقرة أولى) من القانون رقم ١٠٦ ١٩٧٦ المعدل، وقد جعل الأمر العسكرى مجرد ارتكاب الأفعال السابقة (دون أن تقترن بالظرف المشدد وهو سقوط البناء كلياً أو جزئياً أو صيرورته آيلاً للسقوط) جناية (م١/٢ ، ٣ ، ٢/٢).

٢ - جناية ارتكاب الأفعال المبينة برقم (١) إذا نشأ عن الفعل وفاة نفس أو أكثر ، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص.

فقد نص عليها القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل) فى المادة (٢٢ مكرراً/٢)، ونص عليها الأمر العسكرى فى المادتين (م١/٢ ، ٣، ٤/٢).

٢٠٤ - ثانياً : بالنسبة للجنح والمخالفات :

ليس هناك ثمة مخالفات من بين الجرائم المنصوص عليها فى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل) سوى المخالفة المنصوص عليها فى المادة (٢٤) من هذا القانون.

(راجع فى التفصيل شرح هذه المادة) .

وباستثناء الجنايات المنصوص عليها بالمادة (٢٢ مكرراً (١) المستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦) والتى عرضنا لها فيما تقدم تضحى باقى الجرائم المنصوص عليها فى القانون جنحاً .

والمخالفة التى أشرنا إليها والجنح التى ينص عليها القانون تختص بنظرها المحكمة الجزئية ذات الاختصاص العام عملاً بالمادة ٢١٥ من قانون

الإجراءات الجنائية التى تقضى بأن : « تحكم المحكمة الجزئية فى كل فعل يعد بمقتضى القانون مخالفة أو جنحة عدا الجنح التى تقع بواسطة الصحف أو غيرها من طرق النشر على غير الأفراد[١] .

أما عن الأمرين العسكريين رقمى ٤ لسنة ١٩٩٢ ، ٧ لسنة ١٩٩٦ . فإن كافة الجرائم المنصوص عليها فيهما جنايات عدا الجنحة المنصوص عليها فى المادتين ١/١ ، ١/٢ من الأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ وهى إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها قبل الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة. وتختص بنظرها محكمة أمن الدولة الجزئية (طوارئ) التى تشكل بدائرة المحكمة الابتدائية.

٢٠٥ - الأحكام الصادرة فى الجنايات من محاكم أمن الدولة العليا نهائية :

الأحكام الصادرة من محاكم أمن الدولة العليا المشكلة طبقاً للقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ نهائية، ولا يجوز الطعن فيها إلا بطريق النقض وإعادة النظر (م١/٨ من القانون) .

٢٠٦ - عدم الطعن فى الأحكام الصادرة فى الجنايات من محاكم أمن الدولة العليا (طوارئ) :

لا يجوز الطعن بأى وجه من الوجوه فى الأحكام الصادرة من محاكم أمن الدولة (طوارئ) المشكلة طبقاً لقانون الطوارئ رقم ١٦٢ لسنة ١٩٥٨ (المعدل) . إنما لا تكون هذه الأحكام نهائية إلا بعد التصديق عليها من رئيس الجمهورية (م١٢ من القانون المذكور) . وعلى ذلك فالأحكام الصادرة

---

(١) وكان قد أنشئت عدة محاكم متخصصة لنظر الجنح والمخالفات المنصوص عليها فى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل) فى دوائر اختصاص محاكم القاهرة والجيزة والاسكندرية الابتدائية، إلا أن هذه المحاكم ألغيت بقرار وزير العدل رقم ٤١٠٧ لسنة ١٩٩٣ .

من محاكم أمن الدولة (طوارئ) فى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل) لا تقبل الطعن بأى وجه من الوجوه وإنما تخضع لنظام التصديق، وهو ما سنعرض له فى البند التالى .

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«لما كان ذلك وكانت حالة الطوارئ قد أعلنت فى جميع أنحاء الجمهورية اعتباراً من السادس من أكتوبر سنة ١٩٨١ بموجب قرار رئيس الجمهورية المؤقت رقم ٥٦٠ سنة ١٩٨١ - وكان أمر رئيس الجمهورية رقم واحد لسنة ١٩٨١ بإحالة بعض الجرائم إلى محاكم أمن الدولة (طوارئ) قد صدر ونشر فى الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٢ من أكتوبر سنة ١٩٨١ وعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ونص فى مادته الأولى على أن « تحيل النيابة العامة إلى محاكم الدولة «طوارئ» المشكلة طبقاً لقانون الطوارئ الجرائم الآتية:- أولاً : ... ثانياً ... ثالثاً : الجرائم المنصوص عليها فى القانون رقم ٣٩٤ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الأسلحة والذخائر والقوانين المعدلة له ـ وكانت الجريمة التى حوكم الطاعن من أجلها من الجرائم التى تختص بنظرها محاكم أمن الدولة «طوارئ» أصلاً بنص الأمر رقم واحد لسنة ١٩٨١ سالف البيان ـ لما كان ذلك وكان الطاعن قد حوكم طبقاً للقانون رقم ١٦٢ لسنة ١٩٥٨ فى شأن حالة الطوارئ ـ وقد تم التصديق على الحكم الصادر فيها من مكتب الحاكم العسكرى بتاريخ ١٩٨٣/١٢/٢٢ ـ وكانت المادة ١٢ من هذا القانون تقضى بعدم جواز الطعن بأى وجه من الوجوه فى الأحكام الصادرة من محاكم أمن الدولة ـ فإن الطعن المقدم من الطاعن يكون غير جائز قانوناً ويتعين الحكم بعدم جوازه» .

(طعن رقم ٢٤٩٩ لسنة ٥٤ ق ـ جلسة ١٩٨٤/١١/٢٧)[١].

---

(١) منشور بالمدونة الذهبية للأستاذ عبد المنعم حسنى ـ الإصدار الجنائى جـ ٢، ١٩٨٥ ، ص ٦٨٦ وما بعدها .

٢٠٧- قواعد التصديق على الأحكام الصادرة من محاكم أمن الدولة (طوارئ):

١- تعرض الأحكام الصادرة من محاكم أمن الدولة (طوارئ) على رئيس الجمهورية، ويجوز لرئيس الجمهورية عند عرض الحكم عليه أن يخفف العقوبة المحكوم بها أو أن يبدل بها عقوبة أقل منها، أو أن يلغى كل العقوبات أو بعضها أيا كان نوعها أصلية أو تكميلية أو تبعية. أو أن يوقف تنفيذ العقوبات كلها أو بعضها، كما يجوز له إلغاء الحكم مع حفظ الدعوى أو مع الأمر بإعادة المحاكمة أمام دائرة أخرى، وفى هذه الحالة الأخيرة يجب أن يكون القرار مسبباً (م١٤/١ من القانون رقم ١٥٨ لسنة ١٩٥٨). فإذا صدر الحكم بعد إعادة المحاكمة قاضياً بالبراءة وجب التصديق عليه فى جميع الأحوال، وإذا كان الحكم بالإدانة جاز لرئيس الجمهورية تخفيف العقوبة أو وقف تنفيذها أو إلغاؤها وفق ما هو مبين فى الفقرة الأولى أو إلغاء الحكم مع حفظ الدعوى (م١٤/٢).

٢ - يجوز لرئيس الجمهورية بعد التصديق على الحكم بالإدانة أن يلغى الحكم مع حفظ الدعوى أو يخفف العقوبة أو أن يوقف تنفيذها وفق ما هو مبين فى المادة السابقة ، وذلك كله ما لم تكن الجريمة الصادر فيها الحكم جناية قتل عمد أو اشتراك فيها (م١٥).

٣ - يندب رئيس الجمهورية بقرار منه أحد مستشارى محكمة الاستئناف أو أحد المحامين العامين على أن يعاونه عدد كاف من القضاة والموظفين وتكون مهمته التثبت من صحة الإجراءات وفحص تظلمات ذوى الشأن وإبداء الرأى . ويودع المستشار أو المحامى العام فى كل جناية مذكرة مسببة برأيه ترفع إلى رئيس الجمهورية قبل التصديق على الحكم.

وفى أحوال الاستعجال يجوز للمستشار أو المحامى العام الاقتصار على تسجيل رأيه كتابة على هامش الحكم (م١٦).

٤ - لرئيس الجمهورية أن ينيب عنه من يقوم مقامه فى اختصاصاته المنصوص عليها فى قانون الطوارئ كلها أو بعضها وفى كل أراضى الجمهورية أو منطقة أو مناطق معينة منها[١] (م١٧).

٢٠٨- الطعن فى الأحكام الصادرة من محاكم المخالفات والجنح فى جرائم المبانى طبقاً للقواعد العامة :

يتبع فى الطعن فى الأحكام الصادرة من محاكم المخالفات والجنح العادية فى جرائم المبانى بالمعارضة والاستئناف وإعادة النظر القواعد والإجراءات المنصوص عليها فى قانون الإجراءات الجنائية.

كما يتبع فى الطعن فى الأحكام الصادرة فى الجنح بطريق النقض القواعد والإجراءات المنصوص عليها فى القرار بقانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ فى شأن حالات وإجراءات الطعن أمام محكمة النقض.

---

(١) ويلاحظ أن المادة ١٣ من قانون الطوارئ تنص على أنه يجوز لرئيس الجمهورية حفظ الدعوى قبل تقديمها إلى المحكمة .

مـــادة (٢٥)

يكون ممثل الشخص الاعتبارى أو المعهود إليه بإدارته مسئولاً عما يقع منه أو من أحد العاملين فيه من مخالفة لأحكام هذا القانون ولائحته والقرارات المنفذة له ويعاقب بكل الغرامات المقررة عن هذه المخالفة.

كما يكون الشخص الاعتبارى مسئولاً بالتضامن عن تنفيذ الغرامات التى يحكم بها على ممثله أو المعهود إليه بإدارته أو أحد العاملين فيه.

الشرح

٢٠٩- مسئولية ممثل الشخص الاعتبارى أو المعهود إليه بإدارته عن مخالفة أحكام القانون ولائحته والقرارات المنفذة له :

نصت المادة على أن يكون ممثل الشخص الاعتبارى أو المعهود إليه بإدارته مسئولاً عما يقع منه أو من أحد العاملين فيه من مخالفة لأحكام القانون ولائحته والقرارات المنفذة له ويعاقب بكل الغرامات المقررة عن هذه المخالفة.

ويستوى أن يكون الشخص الاعتبارى من الأشخاص الاعنبارية العامة كالهيئات العامة ونقابات المهن ووحدات الإدارة المحلية، أو من الأشخاص الاعتبارية الخاصة كشركات الأشخاص أو الأموال والجمعيات الخيرية والدينية والثقافية.

وقد نص القانون رقم ٦١ لسنة ١٩٦٣ بإصدار قانون الهيئات العامة، على أن يمثل رئيس مجلس الإدارة الهيئة فى صلاتها بالهيئات وبالأشخاص الأخرى وأمام القضاء (م٩/١). وتبين التشريعات المنظمة للأشخاص الاعتبارية الأخرى من يمثلها.

ومن الطبيعى أن تقتصر مسئولية ممثل الشخص الاعتبارى أو المعهود إليه بإدارته على تحمل الغرامة التى توقع جزاء المخالفة دون غيرها من العقوبات المقيدة للحرية ، باعتبارها عقوبات شخصية .

كما جعل الشخص الاعتبارى مسئولاً بالتضامن عن تنفيذ الغرامات التى يحكم بها على ممثله أو المعهود إليه بإدارته أو أحد العاملين فيه، وذلك لملاءة الشخص الاعتبارى .

مـــادة (٢٦)

(ملغاة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣)[١]

---

(١) وكانت هذه المادة عند صدور القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تنص على أن:

«تضاعف العقوبات المقررة فى قانون العقوبات وفى هذا القانون، وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو الغش فى استخدام المواد، ولا يجوز فى هذه الحالة الحكم بوقف التنفيذ.

ويحكم فضلاً عن ذلك بشطب اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال من سجلات نقابة المهندسين وحظر التعامل مع المقاول المسند إليه التنفيذ، وذلك للمدة التى تعينها المحكمة بالحكم وفقاً لظروف كل حالة على حدة.

وفى حالة العود يكون الشطب أو حظر التعامل بصفة دائمة».

ثم عدلت هذه المادة بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ وأصبح نصها الآتى:

«وتكون العقوبة السجن لمدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الغش فى استخدام مواد البناء واستعمال مواد غير مطابقة للمواصفات.

وفضلاً عن ذلك يحكم بشطب اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال من سجلات نقابة المهندسين، وبحظر التعامل مع المقاول المسند إليه التنفيذ وذلك للمدة التى تعينها المحكمة فى الحكم وفقاً لظروف كل حالة على حدة، وفى حالة العود يكون الشطب أو حظر التعامل بصفة دائمة .

ويعد شريكاً بالمساعدة كل من تقاعس أو أخل بواجبات وظيفته من الأشخاص المذكورين بالمادة ١٤».

مـــادة (٢٧)

على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ الحكم الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة، وذلك خلال المدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إتمامه كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه، ويتحمل المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الإدارى.

وتسرى فى شأن إخلاء المبنى من شاغليه إن وجدوا لتنفيذ الإزالة أو التصحيح وفى شأن أحقية هؤلاء الشاغلين فى العودة إلى العين فور تصحيحها الأحكام المقررة فى المادة ١٧[١] .

الشـــرح

٢١٠ - إحـالـة:

سبق أن رأينا فى شرح المادة ١٧ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣) أن هذه المادة تناولت إجراءات تنفيذ القرار الصادر من المحافظ أو من ينيبه طبقاً للمادة (١٦) والقرار الصادر من المحافظ طبقاً للمادة (١٦ مكرراً) . فألزمت ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة المناسبة التى

(١) معدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ وكان نصها قبل التعديل الآتى :

«على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ الحكم الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة، وذلك خلال المدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إتمامه كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه ويتحمل المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الإدارى» .

تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ، ويخطر بذلك ذوو الشأن بكتاب موصى عليه . فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إتمامه، قامت الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه ويتحمل المخالف جميع النفقات وتحصل منه بطريق الحجز الإدارى. كما خولت الجهة المذكورة فى سبيل تنفيذ الإزالة أن تخلى بالطريق الإدارى المبنى من شاغليه إن وجدوا دون حاجة إلى أية إجراءات قضائية. وإذا اقتضت أعمال التصحيح إخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه فيتم ذلك بالطريق الإدارى مع تحرير محضر بأسمائهم، وتعتبر العين خلال المدة التى يستغرقها التصحيح فى حيازة المستأجر قانوناً دون أن يتحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة. ولشاغلى البناء الحق فى العودة إليه فور انتهاء أعمال التصحيح دون حاجة إلى موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة امتناعه ما لم يكن الشاغل قد أبدى رغبته كتابة فى إنهاء عقد الإيجار.

وقد رددت المادة (٢٧) الأحكام المنصوص عليها بالمادة (١٧) سالفة الذكر، وخصت بها الأحكام ، فأصبح هناك نص المادة ١٧ خاص بالقرارات ونص المادة ٢٧ خاص بالأحكام، وكان من الأفضل الجمع بينهما فى مادة واحدة.

ولئن كانت المادة (٢٧) لم تنص على وجوب إخطار ذوى الشأن بالإزالة أو التصحيح خلال المدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بكتاب موصى عليه، إلا أن هذا الإخطار واجب بداهة حتى يتسنى علم ذوى الشأن بالميعاد المحدد للإزالة أو التصحيح، غير أن الجهة الإدارية فى هذه الحالة لا تكون مقيدة بأن يكون الإخطار بكتاب موصى عليه، فيجوز إزاء عدم تحديد النص وسيلة الإخطار أن يكون بأى وسيلة أخرى.

ولم تكن الفقرة الأخيرة من المادة الخاصة بإخلاء المبنى وأحقية الشاغلين فى العودة إلى العين واردة بمشروع القانون المقدم من الحكومة فأضافتها إلى المادة اللجنة المشتركة بمجلس الشعب وذلك للتنسيق بين ما هو مقرر فيها والأحكام المنصوص عليها فى المادة ١٧ .

الباب الرابع
الأحكام العامة والختامية

مـــادة (٢٨)

مع عدم الإخلال بأحكام المادة (٥) من قانون العقوبات تسرى أحكام الباب الثانى من هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له على المبانى المرخص فى إقامتها قبل العمل به، وذلك فيما لا يتعارض مع شروط الترخيص.

الشــرح

٢١١- سريان أحكام الباب الثانى من القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له على المبانى المرخص فى إقامتها قبل العمل به:

نصت المادة على سريان أحكام الباب الثانى من القـانون (الخاص بتنظيم المبانى) ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له على المبانى المرخص فى إقامتها قبل العمل به، أى قبل تاريخ ١٩٧٦/٩/٩ ، وذلك فيما لا يتعارض مع شروط الترخيص. ومعنى ذلك أنه إذا تعارض نص فى القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له مع شرط من شروط الترخيص، فإن الشرط الوارد بالترخيص هو الذى يعمل به.

ونصت المادة على أن الحكم السابق لا يخل بأحكام المادة (٥) من قانون العقوبات[١]، والمقصود بذلك أن تخضع الأعمال المخالفة للعقوبة المنصوص

---

(١) وهذه المادة تنص فى فقرتيها الأولى والثانية على أن: «يعاقب على الجرائم بمقتضى القانون المعمول به وقت ارتكابها. =

عليها فى القانون المعمول به وقت ارتكابها أى قبل صدور القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، إلا إذا كانت العقوبة الواردة فى القانون الأخير أصلح للمخالف فإنها هى التى تطبق دون العقوبة السابقة.

= ومع هذا إذا صدر بعد وقوع الفعل وقبل الحكم فيه نهائياً قانون أصلح للمتهم فهو الذى يتبع دون غيره».

مـــادة (٢٩)

تسرى أحكام الباب الثانى من هذا القانون فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً بالتطبيق لقانون الإدارة المحلية[1] .

الشـرح

النطاق المكانى لسريان أحكام الباب الثانى من القانون :

٢١٢- (أ) عند صدور *القانون* رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ :

كانت الفقرة الأولى من المادة عند صدور القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تنص على أن:

«تسرى أحكام الباب الثانى من هذا القانون فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً بالتطبيق للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم

---

(١) المادة معدلة بالقانونين رقمى ٣٠ لسنة ١٩٨٣، ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

وكان نص المادة عند صدور القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الآتى:

«تسرى أحكام الباب الثانى من هذا القانون فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً بالتطبيق للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى، أما القرى والجهات الأخرى فلا يسرى فيها إلا بقرار من وزير الإسكان والتعمير بناء على طلب المحافظ المختص .

ويجوز تحقيقاً لمصلحة عامة أو لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو مراعاة لظروف العمران، إعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق بعض أحكام الباب الثانى من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له، كما يجوز إعفاء مبنى بذاته من تطبيق بعض هذه الأحكام تحقيقاً لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية، وذلك دون المساس بحقوق الغير .

وفى جميع الأحوال يكون النظر فى الإعفاء بناء على اقتراح المجلس المحلى المختص» .

ولما عدلت المادة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ أصبح نصها الآتى:

«تسرى أحكام الباب الثانى من هذا القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لقانون الحكم المحلى .

ويجوز لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو تحقيقاً لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران، إعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق بعض أحكام الباب الثانى من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له. وذلك دون المساس بحقوق الغير . =

المحلى، أما القرى والجهات الأخرى فلا يسرى فيها إلا بقرار من وزير الإسكان والتعمير بناء على طلب المحافظ المختص».

ومعنى ذلك أن أحكام الباب الثانى من القانون الخاص بتنظيم المبانى، كانت تسرى على عواصم المحافظات وكافة المدن الأخرى وفقاً لتحديدها طبقاً للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ - السارى وقتئذ - بإصدار قانون نظام الحكم المحلى، وسواء كانت مدناً منذ الأصل أو كانت قرى تحولت إلى مدن.

أما بالنسبة للقرى والجهات الأخرى، فالأصل أن أحكام الباب المذكور لا تسرى عليها، واستثناء من ذلك يجوز مد سريانها عليها بموجب قرار يصدر من الوزير المختص بالإسكان بناء على طلب المحافظ المختص.

والمقصود بالجهات الأخرى، هى الجهات التى لا يصدق عليها وصف المدينة أو القرية، مثل المناطق السياحية البعيدة عن العمران كصحارى سيتى.

وغنى عن البيان أنه يجب على المحافظ قبل طلب مد سريان أحكام الباب المذكور على إحدى القرى، أن يستوفى أية بيانات أو موافقات تكون مطلوبة وفقاً لأى تشريع آخر وعلى الأخص قانون نظام الحكم المحلى[1].

وإذا صدر القرار من الوزير المختص بالإسكان دون طلب المحافظ المختص، كان القرار باطلاً.

والنص وإن كان قد فوض الوزير المختص بالإسكان فى إصدار هذا القرار، إلا أنه يجوز للوزير المختص بالإسكان أن يفوض غيره فى إصداره عملاً بالمادة الثالثة من القانون رقم ٤٢ لسنة ١٩٦٧ فى شأن التفويض فى الاختصاصات

= وفى جميع الحالات يحظر الإعفاء من قيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١، كما لا يجوز الإعفاء فى حالات فردية من قيود الارتفاع أو قواعد الكثافة البنائية المقررة فى القوانين واللوائح».

(١) المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

التى تجرى على أن : « للوزراء ومن فى حكمهم أن يعهدوا ببعض الاختصاصات المخولة لهم بموجب التشريعات إلى المحافظين أو وكلاء الوزارات أو رؤساء ومديرى المصالح والإدارات العامة أو رؤساء الهيئات أو المؤسسات العامة التابعة لهم ، أو لغيرهم بعد الاتفاق مع الوزير المختص» .

٢١٣ - (ب) بعد صدور القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ :

عدل القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ الفقرة الأولى من المادة على النحو الحالى للمادة مع خلاف لفظى بسيط، فأصبحت أحكام الباب الثانى من القانون تسرى فقط على عواصم المحافظات والمدن الأخرى بالمفهوم الوارد بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ (المعدل) بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية[١] .

ويستوى أن تكون المدينة من المدن المنشأة أصلاً ، أم من القرى التى حولت إلى مدن .

وأصبح من غير الجائز مد سريان أحكام الباب المذكور على القرى أو الجهات الأخرى ، بقرار من الوزير المختص بالإسكان .

---

(١) ولم يكن هذا التعديل واردا بمشروع القانون المقدم من الحكومة إذ لم يتناول هذا المشروع أيا من فقرات المادة المذكورة، وقد أدخلت اللجنة المشتركة تعديلاً على الفقرتين الثانية والثالثة من المادة، وعند عرض المشروع على مجلس الشعب بجلسة ٥ يونية ١٩٨٣ وافق على المادة كما عدلتها اللجنة المشتركة وبذلك لم يعدل الفقرة الأولى من المادة ، ولكن فى ذات الجلسة تقدم أكثر من عشرة أعضاء إلى رئيس المجلس باقتراح بطلب إعادة مناقشة المادة والتى سبق أن وافق عليها المجلس لرغبتهم فى حذف عجز الفقرة الأولى من المادة، وبعد المناقشات التى دارت بالمجلس وافق على تعديل الفقرة الأولى على النحو الحالى (راجع مضبطة المجلس الجلسة المذكورة ص ١٧ وما بعدها ـ ص ٢٨ وما بعدها).

والمستفاد من مناقشات مجلس الشعب أن سند استبعاد القرى من نطاق أحكام الباب المذكور أن طبيعة المبانى بالقرية تختلف عنها فى المدينة ويجب أن يكون لها تشريع خاص، كما أن قرى الجمهورية ليس بها جهات تنظيم ولا يمكن أن تحكم الرقابة عليها[١].

وليس معنى عدم إجازة مد سريان أحكام الباب المذكور على القرى، أن تظل القرى بمنأى عن أى تنظيم بشأن المبانى، ذلك أن القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بإصدار قانون التخطيط العمرانى ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم ٦٠٠ لسنة ١٩٨٢ يسريان على القرى كافة، فالباب الأول من القانون المذكور خاص بتخطيط المدن والقرى ، والباب الثانى من لائحته التنفيذية خاص بتخطيط المدن والقرى[٢].

---

(١) اقتراح العضو سيد عمار زناتى ، تصريح مقرر اللجنة المشتركة بمجلس الشعب- مضبطة الجلسة ٦٧ فى ١٩٨٣/٦/٥ ص ٢٧ وما بعدها.

(٢) وقد صرح السيد مقرر اللجنة المشتركة بمجلس الشعب حال مناقشة المادة بأنه:

«بالنسبة لما ذكره السيد الوزير فى شأن القرى والجهات الأخرى فقد صدر القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ الخاص بالتخطيط العمرانى وطبقاً للباب الأول منه المتعلق بتخطيط المدن والقرى أصبح للقرية تخطيط، وأصبح لها قواعد تخطيط، كما أن المجلس المحلى هو الذى يضع اللائحة التنفيذية بالمبانى ولم تعد هناك ضرورة لخضوع هذه القرى لقانون المبانى لأن لها قانوناً يسرى عليها وهو القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ وبالنسبة لحذف عبارة «أما القرى والجهات الأخرى فلا يسرى عليها إلا بقرار من الوزير المختص بالإسكان بناء على طلب المحافظ المختص» من المادة ٢٩ فإننى أوافق على حذفها لأن قانون المبانى فى القرية يجب أن يكون مخالفاً مخالفة تامة لقانون المبانى فى المدن وتكفى اللائحة التنفيذية بالنسبة للقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢».

(مضبطة المجلس الجلسة ٦٧ بتاريخ ١٩٨٣/٦/٥ ص٢٩)

٢١٤- إعفاء بعض المدن من تطبيق أحكام الباب الثانى من القانون :

أجازت الفقرة الثانية من المادة إعفاء مدينة من تطبيق بعض أحكام الباب الثانى من القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له، وذلك دون المساس بحقوق الغير، لأسباب معينة وردت بها على سبيل الحصر ومن ثم لا يجوز التوسع فيها أو القياس عليها، وهذه الأسباب هى أسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو لتحقيق غرض قومى أو مصلحة اقتصادية، كما لو كان تطبيق بعض الأحكام يحرم المالك من الاستغلال المعقول للعقار، أو مراعاة لظروف العمران .

ومثال الإعفاء الذى يمس حقوق الغير الإعفاء من شرط تقديم وثيقة التأمين المنصوص عليها بالمادة (٨) من القانون .

وتطبيقا لذلك افتت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة بأن :

«مقتضى نص المادة ٨ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء أن المشرع حظرمنح ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ للأعمال التى تبلغ قيمتها مبلغاً معيناً إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين عن الأضرار التى تلحق بالغير بسبب التهدم الكلى أو الجزئى للمبانى والمنشآت وتغطى هذه الوثيقة مسئولية المهندسين والمقاولين أثناء فترة التنفيذ كما تغطى مسئولية المالك أثناء فترة الضمان ـ المشرع أجاز فى المادة ٢٩ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه الإعفاء من تطبيق بعض أحكام الباب الثانى من هذا القانون وهو الباب الذى ورد فيه نص المادة (٨) وذلك لأحد الأسباب الواردة فى النص وجميعها أسباب تخضع لتقدير الجهة الإدارية إلا أنه اشترط ألا يترتب على الإعفاء المساس بحقوق الغير ـ المشرع فى المادة (٨) المشار إليها جعل وثيقة التأمين هى الوسيلة اللازمة لحماية حقوق الغير

عن الأضرار التى تلحق بهم بسبب التهدم الكلى أو الجزئى للمبانى والمنشآت وهذا حكم قانونى ينأى عن السلطة التقديرية للجهة الإدارية ومن ثم فإن الإعفاء من شرط تقديم وثيقة التأمين يترتب عليه لزوماً المساس بحقوق الغير فى الحماية التى تحققها الوثيقة وهو ما حظره المشرع فى المادة (٢٩) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ سالف الذكر - مؤدى ذلك : أنه لا يجوز إعفاء طالب الترخيص من هذا الحكم حتى ولو كان من الجهات الحكومية أو من أجهزة الإدارة المحلية».

(فتوى رقم ٤٢٨ بتاريخ ١٩٩٤/٦/٢١ - ملف رقم : ٤٦٨/٢/٣٧ - جلسة ١٩٩٤/٦/١).

وقد قضت محكمة النقض (*الدائرة الجنائية*) بأن :

«لما كانت أحكام تنظيم المبانى قد نظمتها المواد من ٤ إلى ١٨ الواردة فى الباب الثانى من القانون رقم ١٠٦ ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقوانين أرقام ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ، ٢٥ لسنة ١٩٩٢ وكانت المادة ٢٩ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ سالف الذكر بعد تعديلها بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ تنص فى فقرتها الأولى على أنه « تسرى أحكام الباب الثانى من هذا القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً بالتطبيق لقانون الحكم المحلى . فإن تلك المادة مع صراحة نصها ووضوح عباراتها تدل بجلاء على إخراج القرى من نطاق سريان أحكام هذا الباب بصفة مطلقة ولا يغير من هذا النظر ما تضمنته الفقرة الثانية من المادة ذاتها من جواز إعفاء مدينة أو قرية أوجهة من تطبيق بعض أحكام الباب الثانى من هذا القانون أو لائحته التنفيذية لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو تحقيقاً لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران وما يوحى به صياغة هذه الفقرة على نحو يدل على سريان أحكام الباب الثانى على القرى. لأن الأصل هو أن تنظيم المبانى الواردة

أحكامه فى الباب الثانى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ سالف الذكر لا تسرى إلا على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا طبقاً لقانون الحكم المحلى دلالة ذلك أن المادة ٢٩ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ قبل تعديلها بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣م. قد نصت على عدم سريان أحكام الباب الثانى من هذا القانون على القرى والجهات الأخرى إلا بقرار من وزير الإسكان بناء على طلب المحافظ المختص وقد خلا نص هذه المادة بعد تعديله من تقرير هذا الحكم بالنسبة للقرى ومن ثم يضحى تطبيق أحكام الباب الثانى من القانون سالف الذكر مقصوراً على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً تطبيقاً للفقرة الأولى من هذا القانون » .

(طعن رقم ٢٢٢٢٧ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٤/١٠/٢)

وترتيباً على ذلك قضى الحكم المذكور بأنه :

« إذا كان يبين من الحكم الابتدائى الذى أحال إلى أسبابه ـ فى الإدانة ـ الحكم المطعون فيه أنه جاء مجهلا المكان الذى أقيم فيه البناء ـ وهو بيان جوهرى فى خصوصية هذه الدعوى ـ لما يترتب عليه من أثر فى تحديد مدى انطباق وسريان أحكام الباب الثانى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ على الواقعة المادية التى انطوت عليها الأوراق مما يعجز هذه المحكمة عن القول بكلمتها فى صحيح القانون فيما يثيره الطاعن بوجه النعى. لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوباً بالقصور فى التسبيب الذى يتسع له وجه الطعن مما يتعين معه نقضه والإحالة» .

٢١٥ - ما يحظر الإعفاء منه :

أوردت الفقرة الثالثة من المادة استثناء على الفقرة الثانية منها ، بأن حظرت الإعفاء فى بعض الصور ومن بعض الأحكام، أيا كان سبب الإعفاء، إذ حظرت ما يأتى:

١ - الإعفاء من قيود الاتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ .

٢ - الإعفاء فى حالات فردية من قيود الارتفاع أو قواعد الكثافة البنائية المقررة فى القوانين واللوائح. والمقصود بحظر الإعفاء فى حالات فردية، ألا يصدر الإعفاء لشخص بذاته سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً عاماً أو خاصاً، وإنما يجوز الإعفاء لمنطقة أو حى كامل، إذ ينسحب الإعفاء على المنطقة أو الحى جميعه، فيفيد من الإعفاء كل من يقيم مبنى فى هذه المنطقة أو الحى، كأن يصدر الإعفاء لمنطقة سياحية أو لمنطقة تتوافر فيها صفات عمرانية معينة(١) .

٢١٦ - (جـ) بعد صدور القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦:

نصت المادة الثالثة من القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ على إلغاء الفقرتين الثانية والثالثة من المادة ٢٩ من القانون ، وبذلك أصبح نص المادة قاصراً على الفقرة الأولى منها فقط.

---

(١) فقد قرر السيد مقرر اللجنة المشتركة حال مناقشة المادة بمجلس الشعب أنه:

«... أوضحنا أننا لا نقصد بالحالات الفردية فى أى مكان، الجمعيات التعاونية أو الحكومية أو هيئات الاستثمار أو خلافه، ولكى تتضح الصورة للحالات الفردية وغير الفردية، أذكر المثل التالى لو أخذنا منطة النيل التى تمتد من شبرد حتى كوبرى امبابة مثلا، واعتبرناها منطقة سياحية، وأعفيناها من قيود الارتفاع فإن ذلك ينسحب على المنطقة كلها دون أن نسمح لشخص بعينه أو جمعية تعاونية أو لفندق بالذات بالاستثناء من قيود الارتفاع، ولكن الاستثناء من قيود الارتفاع سيكون بالنسبة للمناطق السياحية أى تلك المناطق التى تتوافر فيها مواصفات عمرانية معينة أو شىء من هذا القبيل وتكون لمناطق أو أحياء كاملة وليست لحالات فردية، وهذا ما أكدناه فى اللجنة وما نود أن نؤكده أمام المجلس فى هذا الشأن».

(مضبطة مجلس الشعب الجلسة ٦٧ بتاريخ ١٩٨٣/٦/٥ ص ١٨)

وينبنى على ذلك أنه منذ تاريخ العمل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ لا يجوز لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو تحقيقاً لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران، إعفاء مدينة من تطبيق بعض أحكام الباب الثانى من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له. ولا يستثنى من ذلك سوى ما نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة (١٣) من أن لرئيس مجلس الوزراء فى حالة الضرورة القصوى تحقيقاً لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران تقييد أو إعفاء مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته من الحد الأقصى للارتفاع.

(راجع شرح المادة ١٣)

مــــادة (٣٠)

(ملغاة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦)(١)

---

(١) وكان نصها الآتى :

«تختص بنظر طلبات الإعفاء وفقاً لأحكام المادة السابقة، ووضع الشروط البديلة التى تحقق الصالح العام فى حالة الموافقة على طلب الإعفاء ، لجنة للإعفاءات تشكل من :

- ممثل لوزارة الإسكان والتعمير بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير (مقرراً) .
- ممثل لوزارة السياحة بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير.
- ممثل لأمانة الإدارة المحلية بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير .
- اثنين من رؤساء أقسام العمارة والتخطيط واثنين من رؤساء أقسام الإنشاءات بكليات الهندسة بالجامعات المصرية، يختارهم وزير التعليم العالى لمدة سنتين قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة.
- ثلاثة من ذوى الخبرة من المهندسين الاستشاريين يختارهم وزير الإسكان والتعمير بناء على اقتراح مجلس نقابة المهندسين وذلك لمدة سنتين قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة.

ويصدر بتشكيلها قرار من وزير الإسكان والتعمير وتحدد اللائحة التنفيذيةالإجراءات التى تسير عليها فى أعمالها.

وللجنة أن تستعين فى أعمالها بالكليات ومعاهد الأبحاث وغيرها من الجهات والهيئات العلمية، كما لها أن تستعين بالأفراد والجهات المعنية ببحوث ودراسات تنظيم المبانى.

ولا تكون اجتماعات اللجنة صحيحة إلا بحضور أكثر من نصف أعضائها، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين وتكون مسببة، وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه مقرر اللجنة .

وتعرض قرارات اللجنة على وزير الإسكان والتعمير، وله التصديق عليها أو رفضها بموجب قرار مسبب ، وفى حالة التصديق على قرار اللجنة بالموافقة على الإعفاء يصدر الوزير قراراً بالإعفاء يتضمن الشروط البديلة».

مادة (٣١)

(ملغاة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦)[١]

---

(١) وكان نص المادة كما وردت بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الآتى:

«فى حالة إعفاء مبنى بذاته من قيود الارتفاع، يؤدى المرخص إليه قبل منحه الترخيص مبلغاً مقابل الزيادة فى الانتفاع بالأرض. وتحسب هذه الزيادة على أساس نسبة من قيمة الأرض تعادل مساحة الأدوار الإضافية أو أجزائها التى سمح بها الإعفاء ، إلى إجمالى مساحة الأدوار الكاملة التى تسمح بها قيود الارتفاع وفقاً للأحكام المعمول بها ويقدر المقابل بواقع نصف المبلغ المحسوب على هذا الأساس.

ويتم تقدير هذه القيمة مبدئياً من واقع ما يقدمه المالك من بيانات عن ثمن الأرض عند طلب موافقة البناء، ثم تسوى نهائياً على أساس ثمن الأرض وفقاً لما تحدده لجنة تقدير الإيجار المختصة إذا كان تقدير قيمة المبنى داخلاً فى اختصاصها .

وتسرى أحكام هذه المادة على المبانى التى صدرت قرارات بإعفائها بذاتها من قيود الارتفاع وذلك خلال خمس سنوات سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون وذلك بمراعاة ما يحدث فى تلك القرارات من تعديل وفقاً لأحكام المادة التالية» .

ثم عدلت بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ وأصبح نصها الآتى :

«يجوز للمحافظ المختص بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة أن يطلب من الوزير المختص بالإسكان إعفاء بعض المناطق ،المدينة أو القرية من بعض الاشتراطات البنائية الواردة فى هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له، وكذلك قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ولائحته التنفيذية متى اقتضت ظروفها العمرانية ذلك، على أن يتضمن قرار الوزير المختص بالإعفاء الشروط البديلة التى تحقق المصلحة العامة والتى يصدر على أساسها الترخيص بالبناء» .

وقد أوردنا فى شرحها بالطبعة الأولى من الكتاب ص ٣٨٤ وما بعدها ما يأتى: =

= أجازت المادة للمحافظ المختص بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة أن يطلب من الوزير المختص بالإسكان إعفاء بعض المناطق بالمدينة أو القرية من بعض الاشتراطات البنائية الواردة فى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل) أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له، وكذلك قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ولائحته التنفيذية متى اقتضت ظروفها العمرانية ذلك.

والإعفاء من الاشتراطات البنائية الواردة فى القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل) أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له، يدخل فى الإعفاء المنصوص عليه بالمادة ٢٩ من القانون . غير أن المشرع خول المحافظ المختص حق طلب هذا الإعفاء باعتباره هو الأقرب فى الوقوف على الظروف العمرانية بمحافظته ومواجهتها بما يناسب من شروط تحقق المصلحة العامة (تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب) .

ويجب أن يسبق طلب المحافظ الإعفاء، اقتراح الوحدة الحملية المختصة بالإعفاء.

ويتعين على الوزير المختص بالإسكان أن يضمن قراره بالإعفاء الشروط البديلة التى تحقق المصلحة العامة والتى يصدر على أساسها الترخيص .

والمادة وإن نصت على أن طلب الإعفاء يشمل بعض المناطق بالقرية من بعض الاشتراطات البنائية الواردة فى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له ، فإن ذلك جاء وليد عيب فى الصياغة لأن القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ قصر سريان أحكام الباب الثانى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الخاص بتنظيم المبانى على عواصم المحافظات والمدن الأخرى ، ومن ثم فإن هذا الإعفاء يضحى مقصوراً عليها دون القرى .

ويجب مرعاة الحظر المنصوص عليه بالفقرة الثالثة من المادة ٢٩ ، فلا يجوز الإعفاء من قيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ أو الإعفاء فى حالات فردية من قيود الارتفاع أو قواعد الكثافة البنائية المقررة فى القوانين واللوائح .

وقد دعا إلى الإعفاء من أحكام قانون التخطيط العمرانى ولائحته التنفيذية، =

مـــادة (٣٢)

(ملغاة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦)[١]

أن بعض المناطق لم يصدر بشأنها قرار من الوزير المختص بالتعمير بالتخطيط المعتمد لها وذلك على ما توجبه المواد ١ ، ٢ ، ٣ من القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ الأمر الذى يتعذر معه إصدار قرارات بتقسيم الأراضى فى تلك المناطق وبالتالى يتعذر الحصول على الترخيص بالبناء فيها رغم اضطرار البعض إلى إقامة مساكن لهم ومخالفة حظر البناء دون ترخيص بالتالى.

وكان نص المادة الآتى :

«تعدل بقوة القانون القرارات والتراخيص الصادرة طبقاً لأحكام المادة (٨) من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه بإعفاء بعض أبنية بذاتها من قواعد الارتفاع المقررة بالقانون المذكور ولائحته والقرارات المنفذة له، وذلك بما يجعلها متفقة مع تلك القواعد.

ويوقف بحكم القانون تنفيذ الأعمال التى لا تتفق مع القواعد المذكورة.

ولا يسرى حكم الفقرة السابقة على الأدوار الداخلة فى نطاق الإعفاء إذا كان قد بدئ فى أعمالها الإنشائية قبل تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على ألا يعتبر تجهيز المهمات وتشوينها وأعمال شدة الخرسانة من قبيل البدء فى الإنشاء فى تطبيق أحكام هذه الفقرة .

ولا يخل تطبيق أحكام هذه المادة بحق المرخص إليهم فى التعويض إن كان له مقتض».

مـــادة (٣٣)

(ملغاة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦)[١]

---

(١) وكان نص المادة الآتى :

« يصدر المحافظ المختص بناء على موافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة قراراً يحدد فيه الرسوم المستحقة عن فحص الرسومات والبيانات المقدمة من طالب الترخيص بشرط ألا تجاوز عشرة جنيهات.

كما يحدد الرسوم المستحقة عن منح الترخيص وعن تجديده بشرط ألا تجاوز مائتى جنيه.

ويستمر العمل بالقرارات المحددة للرسوم الصادرة من جهات الاختصاصات وذلك إلى أن تصدر قرارات أخرى بتحديدها وفقاً لأحكام القانون » .

وقد استعاض المشرع عن هذه المادة بالفقرات الرابعة والخامسة والسادسة من المادة (٦) المستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

مـادة (٣٤)

يصدر وزير الإسكان والتعمير اللائحة التنفيذية لأحكام هذا القانون خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به وإلى أن تصدر هذه اللائحة يستمر العمل باللوائح والقرارات الحالية، وذلك فيما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون.

الشـرح

٢١٧ - إصدار اللائحة التنفيذية للقانون خلال ستة أشهر :

أناط النص بوزير الإسكان والتعمير إصدار اللائحة التنفيذية لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به أى من ١٩٧٦/٩/٩ على أن يستمر العمل باللوائح والقرارات التى كانت سارية وقت صدور القانون فيما لا يتعارض مع أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦.

وقد أصدر وزير الإسكان والتعمير اللائحة التنفيذية للقانون المذكور بالقرار الوزارى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ بتاريخ ١٩٧٧/٥/٥ وعمل بها من تاريخ نشرها بالوقائع المصرية فى ١٤ مارس سنة ١٩٧٨ العدد (٦١).

وقد أدخل على هذه اللائحة عدة تعديلات فيما بعد، ثم ألغيت اللائحة بقرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

مـــادة (٣٥)

يلغى القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام القانون.

مـــادة (٣٦)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من تاريخ نشــره.

الشـــرح

والتعديلات التى طرأت عليه.

٢١٨ - صدور القانون والتعديلات التى طرات عليه ونشرها بالجريدة الرسمية وتاريخ العمل بها:

صدر القانون بتاريخ ٢ سبتمبر سنة ١٩٧٦ ، ونشر بالجريدة الرسمية بتاريخ ٩ سبتمبر العدد ٣٧ (تابع) وعمل به من هذا التاريخ (م٣٦ من القانون) .

وقد عدل القانون بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ الصادر فى ١٤ فبراير سنة ١٩٨٢ والمنشور بالجريدة الرسميــة العدد (٨) فى ١٩٨٢/٢/٢٥ ، والقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ الصادر فى ٧ يونيـة سنة ١٩٨٣ والمنشور بالجريدة الرسمية العدد (٢٢ مكرراً) فى ١٩٨٣/٦/٧ ، والقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ الصادر فى ٣ أبريل سنة ١٩٨٤ والمنشور بالجريدة الرسمية العدد (١٥) فى ١٩٨٤/٤/١٢ ، والقانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦ الصادر فى

١٩٨٦/٧/٣ ، والقـانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ الصـادر فى أول يونيـة سنة ١٩٩٢ والمنشور بالجريدة الرسمية فى ذات التاريخ العدد ٢٢ (مكررا) وأخيراً القـانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ الصـادر بتاريخ ٣ يونية سنة ١٩٩٦ والمنشور بالجريدة الرسمية فى ذات التاريخ العدد ٢٥ مكرر (ب).

ملحق الكتاب

« تشريعات متعلقة بموضوع الكتاب »



قانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤
فى شأن المصاعد الكهربائية(*)

باسم الشعب :

رئيس الجمهورية:

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه:

مادة ١ - يقصد بالمصعد فى تطبيق أحكام هذا القانون الأداة المعدة لنقل الأشخاص أو البضائع بين مستويين أو أكثر فى اتجاه رأسى بواسطة صاعدة تعمل بأجهزة كهربائية.

ولايعتبر من المصاعد الأوناش والمصاعد المؤقتة التى تركب بالمبانى الجارى إنشاؤها لنقل مواد البناء مادامت لاتستعمل لنقل الأشخاص.

مادة ٢ - لاتسرى أحكام هذا القانون على المصاعد بمنشآت القوات المسلحة وغيرها من المنشآت ذات الطبيعة الخاصة ويصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والتعمير.

مادة ٣ - لايجوز تركيب المصعد إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة بالمجلس المحلى ووفقاً للمواصفات والاشتراطات الفنية التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير.

ويقدم طلب الترخيص بالتركيب من مالك المبنى أو من يمثله قانوناً إلى الجهة المختصة بالمجلس المحلى ويعطى الطالب إيصالا بالاستلام وتلتزم هذه الجهة بأن تبت فى الطلب وتخطر الطالب بقرارها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه وإذا صدر القرار بالرفض وجب أن يكون مسبباً.

(*) الجريدة الرسمية فى ٢٥ يولية سنة ١٩٧٤ - العدد ٣٠ (تابع).

فإذا لم تقم الجهة المذكورة بإخطار الطالب بقرارها خلال المدة المشار إليها جاز له أن يقوم بتركيب المصعد بعد انقضاء عشرة أيام على إنذاره الجهة المشار إليها بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون الرد بذات الطريقة على طلبه.

مـادة ٤- لايجوز تشغيل مصعد إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة بالمجلس المحلى وبعد التأمين بقيمة غير محدودة عن حوادث المصعد بما يغطى المسئولية المدنية عن الأضرار التى تقع للغير عن مدة الترخيص.

ويقدم طلب الترخيص بتشغيل المصعد من المالك أو من يمثله قانوناً إلى الجهة المذكورة ويعطى الطالب إيصال بالاستلام.

ويجب أن يصدر القرار بقبول الطلب أو بتعديله أو برفضه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه، وإذا صدر القرار بالرفض وجب أن يكون مسبباً وأن يعتمد من رئيس مجلس المدينة أو رئيس الحى المختص ويعتبر انقضاء هذه المدة دون رد بمثابة قرار برفض الطلب.

مـادة ٥- يسرى ترخيص التشغيل لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد لمدة مماثلة وتقوم الجهة المختصة بالمجلس المحلى بالتفتيش الدورى للتحقق من استمرار صلاحية المصعد للتشغيل.

مـادة ٦- لايجوز إجراء أى تعديل فى المصعد إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة وبعد مراعاة الشروط الفنية التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير.

ويقصد بالتعديل أى تغيير يخالف الأوضاع والشروط والمواصفات الواردة فى الترخيص بتشغيل المصعد.

ويسرى على طلب الترخيص بالتعديل والبت فيه الأحكام المبينة فى المادة(٤) فى شأن الترخيص بالتشغيل.

وإذا أجرى أى تعديل فى المصعد أثناء سريان الترخيص بالمخالفة للأوضاع والمواصفات التى صدر على أساسها أو تبين للجهة المختصة بالمجلس المحلى عدم صلاحية المصعد، كان لها أن تكلف مالك المبنى أو من يمثله قانونا بإجراء مايلزم ليكون المصعد متفقا مع الترخيص وصالحا للتشغيل.

مادة ٧- للجهة المختصة أن تحدد للمالك أو من يمثله أجلا ينفذ خلاله الأعمال المطلوبة فإذا انقضى هذا الأجل دون أن يقوم بها، كان لهذه الجهة عند الضرورة أن تكلف إحدى المنشآت المرخص لها فى أعمال المصاعد طبقا لأحكام هذا القانون بإجرائها على حساب المالك، وتحصل تكاليف هذه الأعمال بطريق الحجز الإدارى.

ومع عدم الإخلال بمسئولية المالك قبل المستأجرين يكون للجهة المختصة - عند الضرورة - إيقاف تشغيل المصعد لحين إتمام الأعمال المطلوبة.

مادة ٨ - لصاحب الشأن أن يتظلم من القرارات التى تصدرها الجهة المختصة بالمجلس المحلى طبقاً لأحكام المواد السابقة.

ويقدم التظلم إلى المحافظ المختص خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإخطار بهذه القرارات أو من تاريخ اعتبار الطلب مرفوضاً ويجب أن يبت فى التظلم خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه، ويكون قراره فى ذلك نهائياً.

مادة ٩- على المالك أن يتعاقد مع إحدى المنشآت المرخص لها بأعمال المصاعد طبقاً لأحكام هذا القانون للقيام بأعمال الإصلاح والصيانة الدورية.

وعليه أن يحدد عاملاً واحداً على الأقل توافق عليه وتتولى تدريبه المنشأة المتعاقد معها على الإصلاح والصيانة ليقوم بمراقبة تشغيل المصعد أو مجموعة من المصاعد تفتح على ردهة واحدة.

مادة ١٠- يجب على المالك أو العامل الذى يعهد إليه بمراقبة تشغيل المصعد أن يبلغ المنشأة المتعاقد معها على الإصلاح والصيانة عن كل عطل يحدث بالمصعد فور وقوعه.

ويجب أن يثبت هذا البلاغ وساعة وتاريخ وروده فى سجل يعد لذلك بالمنشأة المتعاقد معها.

مـادة ١١- لايجوز لأية منشأة مزاولة أعمال تركيب أو تعديل أو إصلاح أو صيانة المصاعد إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية التى يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والتعمير.

ويسرى الترخيص لمدة خمس سنوات قابلة للتجديد لمدد أخرى مماثلة.

مـادة ٢ - يجب على المنشأة المتعاقد معها أن تقوم بأعمال الإصلاح والصيانة الدوريين بطريقة تضمن استمرار تشغيل المصعد بحالة منتظمة.

وعلى المنشأة أن ترسل مندوبها خلال فترة أقصاها ٢٤ ساعة من وقت إبلاغها بالعطل ليقوم بمعاينة المصعد وإتمام إصلاح العطل إذا لم يجاوز نطاق العقد المبرم معها.

وإذا ثبت أن الاصلاحات اللازمة تجاوز نطاق العقد، فعلى المنشأة أن تقدم للمالك مقايسة بهذه الإصلاحات خلال ٤٨ ساعة، وعلى المالك أن يبادر إلى التعاقد معها أو مع غيرها من المنشآت المرخص لها فى أعمال المصاعد، على تنفيذ هذه الإصلاحات فور استلامه المقايسة، فإذا تراخى أو امتنع عن ذلك، طبقت أحكام المادة(٧) من هذا القانون.

مـادة ١٣[١]- لمالك العقار أن يطلب إلى محكمة الأمور المستعجلة المختصة. أن توزع بينه وبين المستأجرين ما تحمله من نفقات إصلاح المصعد غير الدورية التى لاتتناسب مع ما يغله العقار، ويكون للمحكمة أن توزع تلك النفقات بالنسبة التى تقدرها.

(١) ألغيت بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

ويجوز بناء على طلب المستأجر وبمراعاة الاعتبارات التى تقدرها المحكمة أن تأمر بأداء نصيبه فى النفقات المشار إليها مقسطة لمدة مناسبة.

مـــادة ١٤ – إذا فسخ العقد المبرم بين المالك والمنشأة المرخص لها بأعمال المصاعد أو انقضى لأى سبب، وجب على المنشأة أن تقوم بإخطار المجلس المحلى المختص بذلك، فإذا كان السبب ليس راجعاً إليها وجب على المالك أن يتعاقد فوراً مع منشأة أخرى، أما إذا كان ذلك بسبب راجع إليها وجب عليها أن تستمر فى تنفيذ العقد على أن يقوم المالك بالتعاقد مع منشأة أخرى فى موعد لايجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بالفسخ أو الانقضاء.

مـادة ١٥ – تفرض رسوم على التراخيص المنصوص عليها فى هذا القانون على النحو الآتى:

١ – ١٢٥ مليماً رسم نظر عن كل طلب تركيب مصعد أو تشغيل مصعد قائم.

٢ – عشرة جنيهات للترخيص بتشغيل مصعد جديد وجنيهان لتشغيل مصعد قائم.

٣ – جنيه واحد لتجديد ترخيص تشغيل مصعد.

٤ – خمسون جنيهاً للترخيص بمزاولة أعمال المصاعد.

٥ – خمسة وعشرون جنيهاً لتجديد ترخيص مزاولة أعمال المصاعد.

مـادة ١٦ – تصدر اللائحة التنفيذية لهذا القانون بقرار من وزير الإسكان والتعمير وتتضمن على الأخص الأحكام الآتية:

١ – شروط ومواصفات تركيب المصاعد وتعديلها وتشغيلها.

٢- الإجراءات أو البيانات اللازمة للموافقة على التركيب والترخيص فى التشغيل والتعديل.

٣- الشروط اللازم توافرها فى المنشأة للترخيص لها فى مزاولة أعمال المصاعد وتحديد شروط وأساليب تدريب العاملين فيها والنشر عن أسعارها.

٤- إجراءات وشروط منح الترخيص للمنشأة وتجديده وإلغائه.

٥- الواجبات التى يلتزم بها المالك والمنشأة لتنفيذ أحكام القانون.

٦- واجبات العامل المعهود إليه مراقبة تشغيل المصعد أو المصاعد.

٧- الأعمال التى تدخل فى نطاق الإصلاح والصيانة الدوريين.

مادة ١٧- على ملاك المبانى التى بها مصاعد استيفاء الاشتراطات اللازمة وتقديم طلب الترخيص بتشغيل هذه المصاعد وفقاً لهذا القانون، وذلك خلال سنة من تاريخ العمل باللائحة التنفيذية.

وعلى المنشأة التى تزاول أعمال هذه المصاعد وقت العمل بهذا القانون القيام باستيفاء الاشتراطات التى يتطلبها الترخيص فى هذه الأعمال وتقديم طلبات الترخيص خلال ستة أشهر من تاريخ العمل باللائحة التنفيذية.

مادة ١٨- يعاقب كل من يقوم بتركيب مصعد أو تشغيله أو إجراء تعديل فيه بالمخالفة لأحكام المواد ٣، ٤، ٦ من هذا القانون بغرامة لاتقل عن خمسين جنيهاً ولا تجاوز مائتى جنيه.

ويعاقب على كل مخالفة لأحكام المادتين ١٠ فقرة أولى و ١٢ بغرامة لاتقل عن عشرة جنيهات ولاتجاوز خمسين جنيهاً.

ويعاقب بغرامة لاتجاوز عشرة جنيهات على كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الأخرى المنفذة لأحكامه.

ويكون صاحب المنشأة المرخص لها فى مزاولة أعمال المصاعد أو المعهود إليه بإدارتها مسئولا عما يقع منها أو من أحد العاملين فيها من مخالفة لأحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة لأحكامه، ويعاقب بالغرامة المقررة عن هذه المخالفة.

كما تكون المنشأة مسئولة بالتضامن عن تنفيذ الغرامة التى يحكم بها على صاحب المنشأة أو المعهود إليه بإدارتها أو أحد العاملين فيها.

مادة ١٩ - ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويلغى كل نص يخالف أحكامه.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برياسة الجمهورية فى ٥ رجب سنة ١٣٩٤ (٢٥ يولية سنة ١٩٧٤).

أمر رئيس مجلس الوزراء
ونائب الحاكم العسكرى العام
رقم٤ لسنة ١٩٩٢(*)

رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام:

بعد الاطلاع على الدستور:

وعلى القانون رقم ١٦٢ لسنة ١٩٥٨ بشأن حالة الطوارئ.

وعلى القانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن الجمعيات والمؤسسات الخاصة.

وعلى القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بإنشاء محاكم أمن الدولة.

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

وعلى قرار رئيس الجمهورية المؤقت رقم ٥٦٠ لسنة ١٩٨١ بإعلان حالة الطوارئ.

وعلى قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ١٨٣ لسنة ١٩٩١ بمد حالة الطوارئ.

وعلى أمر رئيس جمهورية مصر العربية رقم ١ لسنة ١٩٨٧ بتعيين نائب للحاكم العسكرى العام.

(*) الجريدة الرسمية - العدد ٤٣ (مكرر) فى ٢٤ أكتوبر سنة ١٩٩٢.

وصوناً للأمن وتحقيقاً لمـا تقتضيه ضرورات المحافظة على النظام العام.

ودرءاً لاستغلال كوارث الطبيعة فى العدوان على الأموال العامة والخاصة والعبث بأرواح الناس وسلامتهم.

قــرر :

(المـادة الأولى)

يحظر ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتية :

١- التخريب أو التعييب أو الإتلاف عمداً أو الهدم بغير ترخيص لأى مسكن أو مبنى لجعله كله أو بعضه غير صالح للانتفاع فيما أعد له، أو لإخلائه من شاغليه، أو لإزالته.

٢- الحصول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير دون وجه حق على مسكن أو مأوى أو تعويض نقدى أو عينى أو غير ذلك من الإعانات والمساعدات التى تقدمها الدولة، أو إحدى الجهات العامة، أو الخاصة المحلية أو الدولية للمضرورين إثر وقوع كوارث أو حوادث أو أخطار.

٣- عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً فى تصميم أعمال البناء، أو تنفيذها، أو الإشراف على التنفيذ، أو فى متابعته، أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها، أو الغش فى استخدام مواد البناء، أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة.

٤- الامتناع أو التراخى فى تنفيذ أو متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة بوقف أو تصحيح أو إزالة أعمال البناء المخالفة للقانون، أو الصادرة بإخلاء المبنى ولو كان مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه.

٥- إجراء أعمال البناء أو التعلية أو التوسعة فيما يجاوز خطوط التنظيم أو قيود الارتفاع المقررة.

٦- جمع التبرعات أو تلقيها أو الدعوة إليها أو الإعلان عنها، أو إقامة الحفلات أو الأسواق الخيرية، أو إقامة المباريات الرياضية، أو غير ذلك من وسائل الحصول على المال لمواجهة آثار الكوارث أو الحوادث أو الأخطار، أو لأى غرض من الأغراض إلا بترخيص من وزير الشئون الاجتماعية ووفقاً للشروط والأوضاع والضوابط التي يقررها فى كل حالة.

وعلى كل من تلقى أموالاً على خلاف أحكام الفقرة السابقة أن يخطر وزير الشئون الاجتماعية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ العمل بهذا الأمر ببيان عن الأموال التى تلقاها وما تم صرفه منها وأوجه هذا الصرف.

(المادة الثانية)

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشدينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب على مخالفة حكم المادة السابقة بالسجن مدة لاتقل عن سبع سنوات.

وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التى لاتقل مدتها عن سبع سنوات إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص أو إذا ارتكب الجانى فى سبيل إتمام جريمته تزويراً أو استعمل فى ذلك محرراً مزوراً.

(المادة الثالثة)

ينشر هذا الأمر فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ

صدر برئاسة مجلس الوزراء فى ٢٦ ربيع الآخر سنة ١٤١٣هـ

(الموافق ٢٣ أكتوبر سنة١٩٩٢م)

رئيس مجلس الوزراء

ونائب الحاكم العسكرى العام

دكتور / عاطف صدقى

أمر رئيس مجلس الوزراء
ونائب الحاكم العسكرى العام
رقم ٧ لسنة ١٩٩٦
بشأن أعمال البناء والهدم

رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام:

بعد الاطلاع على الدستور:

وعلى قانون العقوبات:

وعلى قانون حالة الطوارئ الصادر بالقانون رقم ١٦٢ لسنة ١٩٥٨ .

وعلى القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ فى شأن تنظيم هدم المبانى.

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ .

وعلى القانون رقم١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بإنشاء محاكم أمن الدولة.

وعلى قرار رئيس الجمهورية المؤقت رقم ٥٦٠ لسنة ١٩٨١ بإعلان حالة الطوارئ.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٢ فى شأن تنظيم جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١١٦ لسنة ١٩٩٤ بمد حالة الطوارئ.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١ لسنة ١٩٩٦ بتعيين نائب الحاكم العسكرى العام.

وعلى أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام رقم ٤ لسنة ١٩٩٢.

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٦٠٣ لسنة ١٩٩٦ بحظر إنشاء مبان أو إقامة أعمال فى المساحات الخضراء التى يحوزها الجهاز الإدارى للدولة ووحدات الإدارة المحلية والهيئات والمؤسسات العامة وهيئات وشركات القطاع العام وقطاع الأعمال العام.

وتحقيقا لصيانة مصالح البلاد الحيوية ولما تقتضيه ضرورات المحافظة على أرواح الناس وسلامتهم وأمنهم وعلى الصحة العامة والنظام العام، ولمواجهة ظاهرة انهيار المبانى وكثرة الضحايا.

قـرر:

(المادة الأولى)

يحظر على الملاك والمستأجرين، والمهندسين والمقاولين، وسائر الأفراد، وهيئات القطاع الخاص، والجمعيات التعاونية، والأندية والاتحادات والنقابات، وكذا وزارات الحكومة، ومصالحها، وأجهزتها، ووحدات الإدارة المحلية،

---

(١) الجريدة الرسمية - العدد ٤٣ (تابع) فى ٣١ أكتوبر سنة ١٩٩٦.

والهيئات والمؤسسات العامة وهيئات وشركات القطاع العام، وشركات قطاع الأعمال العام، ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتى ذكرها بالمخالفة لأحكام أى من القانونين رقمى ١٠٩ لسنة ١٩٧٦ و١٧٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليهما.

١- إنشاء مبان أو إقامة أعمال توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها قبل الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة.

٢- عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو فى متابعته.

٣- عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح على أساسها الترخيص.

(المادة الثانية)

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لاتقل عن سنة كل من يخالف حكم البند(١) من المادة السابقة.

ويعاقب بالسجن مدة لاتقل عن خمس سنين ولاتجاوز سبع سين كل من يخالف حكم البند (٢) أو البند (٣) منها.

وفى جميع الأحوال تكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة مدة لاتقل عن سبع سنين إذا سقط البناء كليا أو جزئيا أو صار آيلا للسقوط نتيجة المخالفة، أو ثبت أنه وقع غش فى استخدام مواد البناء. أو أن المواد المستخدمة غير مطابقة للمواصفات المقررة.

فإذا ترتب على المخالفة وفاة نفس، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص، كانت العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة مدة لاتقل عن عشر سنين.

ويجب الحكم فضلا عما تقدم بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة على نفقة المخالف، وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بالإزالة أو التصحيح.

(المادة الثالثة)

يعاقب بذات عقوبة الفاعل الأصلى المقررة فى المادة السابقة كل من اشترك أو ساهم فى أية جريمة من الجرائم المنصوص عليها فى المادة الأولى، أو سهل ارتكابها، أو لم يقم بواجبه فى منعها أو فى تعقبها واتخاذ الإجراءات القانونية حيالها، من العاملين المختصين بشئون التنظيم وغير ذلك من الجهات الإدارية المختصة والعاملين المختصين فى الإدارة المحلية.

(المادة الرابعة)

يلغى كل حكم فى أى أمر يكون مخالفا لأحكام هذا الأمر.

(المادة الخامسة)

ينشر هذا الأمر فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.

صدر برئاسة مجلس الوزراء فى ١٨ جمادى الاخرة سنة ١٤١٧هـ)

(الموافق ٣١ أكتوبر سنة ١٩٩٦م)

رئيس مجلس الوزراء

ونائب الحاكم العسكرى العام

دكتور/ كمال الجنزورى

قرار رئيس جمهورية مصر العربية

رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٣

فى شأن تنظيم جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء(*)

رئيس الجمهورية :

بعد الإطلاع على الدستور:

وعلى القانون رقم ٦ لسنة ١٩٦٤ فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء.

وعلى القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية.

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ .

وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ .

وعلى قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ .

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٥ لسنة ١٩٧٨ بتنظيم وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة.

وبعد موافقة مجلس الوزراء.

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة.

(*) الجريدة الرسمية - العدد ٤ في ٢٨ يناير سنة ١٩٩٣.

قــرر :

(مــادة ١)

يختص جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء المنشأ بقانون توجيه وتنظيم البناء المعدل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية فى جميع أنحاء الجمهورية، ويتبع وزارة الإسكان والمرافق والتعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة.

(مــادة ٢)

يباشر الجهاز الاختصاصات المنوطة به قانونا على الوجه الآتى:

١- القيام بالتفتيش الفنى على جميع أعمال الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية المتعلقة بإصدار تراخيص إنشاء المبانى أو إقامة الأعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء.

٢- التحقق من مطابقة التراخيص المشار إليها لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له وجميع التشريعات المعمول بها ذات الصلة بإقامة المنشآت وتوفير الأمان والسلامة فيها، وكافة الاشتراطات العامة أو الخاصة الواجب توافرها فى مختلف أنواع الأبنية وعلى الأخص المتعلقة بالأمن والحريق فى المبانى وتوفير أماكن لإيواء السيارات.

٣-التفتيش على تنفيذ جميع أعمال المبانى والإنشاءات من أساسات وخرسانات ومبان وأعمال صحية وتركيبات كهربائية ومصاعد وغيرها من أعمال مرخص بها والتحقق من تنفيذها طبقا للتراخيص الصادرة والرسومات

المعتمدة والشروط والمواصفات الفنية، وله فى سبيل ذلك اتخاذ الإجراءات اللازمة للتحليل واختبار المواد المستخدمة فى البناء.

٤- التوصية إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم باتخاذ مايراه الجهاز من إجراءات لازمة لوقف الأعمال أو تصحيحها والتى يجرى تنفيذها بالمخالفة للتراخيص الصادرة أو الرسومات المعتمدة أو غير المطابقة للمواصفات الفنية طبقا لما تقضى به التشريعات المعمول بها وأصول الصناعة أو المهنة.

٥- إبلاغ الجهات الإداريةوالقضائية المختصة لاتخاذ جميع الإجراءات المقررة قانونا ضد المخالفين سواء مالك المبنى أو المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ أو المقاول القائم بالتنفيذ أو غيرهم من المسئولين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم حسب الأحوال.

٦- متابعة مايتخذ من إجراءات لتنفيذ التوصيات التى يصدرها الجهاز بناء على ماتسفر عنه أعمال التفتيش والرقابة والمتابعة التى يجريها فى حدود اختصاصاته.

٧- إعداد تقارير دورية بنتائج أعمال التفتيش والرقابة والمتابعة ترفع للوزير المختص بالإسكان والمرافق ووزير الإدارة المحلية والمحافظ المختص للنظر فى اتخاذ مايراه كل منهم لازما فى شأن المخالفات التى تكشف عنها تلك التقارير.

(مـــادة ٣)

يندب العاملون اللازمون لمباشرة الاختصاصت والمهام المعهود بها للجهاز من وزارة الإسكان والمرافق والتعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والأجهزة والهيئات التابعة لها.

(مـــادة ٤)

يكون للعاملين بالجهاز الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع وزير الإسكان والمرافق والتعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة صفة الضبط القضائى، ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال وإثبات مايقع من مخالفات وتحديد المسئولين عنها.

وعلى العاملين المذكورين متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة وإبلاغ الوزير المختص بالإسكان والمرافق ووزير الإدارة المحلية والمحافظ المختص بأية عقبات فى سبيل تنفيذها.

(مـــادة ٥)

ينشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.

صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٤ رجب سنة ١٤١٣هـ

(الموافق ١٧ يناير سنة ١٩٩٣م)

حسنى مبارك

قرار وزير الدولة للمجتمعات العمرانية الجديدة

رقم ٢٤ لسنة ١٩٩٣

بإجراءات وشروط الترخيص بإقامة المبانى بالساحل الشمالى الغربى

وزير الدولة للمجتمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٧٤ بشأن بعض الأحكام الخاصة بالتعمير.

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ولائحته التنفيذية.

وعلى القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلى قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ .

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٥٤٠ لسنة ١٩٨٠ باعتبار منطقة الساحل الشمالى من مناطق المجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلى قرار وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق رقم ٦٥ لسنة ١٩٩٣ بإعادة تشكيل اللجنة الدائمة للساحل الشمالى.

وعلى قرار وزير التعمير رقم ٤٤٧ لسنة ١٩٨٨ بشأن المعدلات والمعايير التى يعمل بها بالنسبة للمشروعات السياحية التى تنشأ بمنطقة الساحل الشمالى الغربى.

وعلى قرار وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق ورئيس

مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم ٧٦ لسنة ١٩٩٠ بإجراءات وشروط الترخيص بإقامة المبانى بالساحل الشمالى الغربى.

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة.

قــــرر:

مـادة ١ - لايجوز إنشاء مبانى أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية فى منطقة المجتمع العمرانى الجديد بالساحل الشمالى الغربى إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك يصدر من جهاز مدينة برج العرب الجديدة، وفقا للقواعد الإجراءات وبعد أداء الرسوم المنصوص عليها فى هذا القرار.

وتسرى على التراخيص الصادرة طبقا لأحكام هذا القرار والاشتراطات الفنية المرفقة به.

مـادة ٢ - تحدد رسوم الترخيص المنصوص عليه فى المـادة (١) من هذا القرار لكل مبنى مطلوب الترخيص فى إقامته على حدة، وذلك على النحو الآتى:

أولاً - رسوم ابتدائية:

١ - رسم نظر : جنيه واحد.

٢ - رسم فحص: خمسة جنيهات.

ثانيا - رسوم نهائية:

١ - رسم مسطح الترخيص: خمسة قروش عن كل متر من المسطح الإجمالى للمساحات المغلقة والمفتوحة لكل مبنى.

٢- رسم واجهات: عشرة قروش عن كل متر من طول الواجهات «مسقط الواجهات».

٣- رسم أسوار: عشرة قروش عن كل متر طولى.

ثالثا - رسوم تجديد الرخصة:

٢٥ ٪ من الرسوم المحددة فى «ثانيا».

وفى جميع الأحوال يجوز تحصيل الرسوم المشار إليها فى البندين «ثانيا وثالثا» بما لايجاوز الحد الأقصى المقرر قانونا.

مادة ٣- يقدم طلب الحصول على ترخيص باليد من المالك أو من يمثله قانونا إلى جهاز مدينة برج العرب الجديدة مستوفيا البيانات والمستندات والرسومات المعمارية والإنشائية والتنفيذية عن كامل مكونات المشروع الموضحة بالنموذج المعد لذلك ويجب أن تكون الرسومات أو أية تعديلات فيها موقعا عليها من مهندس نقابى متخصص كما يجب على الطالب أن يؤدى الرسوم الابتدائية المنصوص عليها فى المادة (٢) من هذا القرار.

مادة ٤- يقيد الطلب والمستندات المرفقة به فى سجل خاص ويسلم الطالب إيصالا بالاستلام يبين فيه رقم القيد بالسجل وتاريخه.

مادة ٥- يتعين فى الأعمال المطلوب الترخيص بها أن تكون مطابقة للرسومات والاشتراطات المرفقة بالقرار الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم وكذلك لمعدلات ومعايير واشتراطات الساحل الشمالى الصادر بها قرار وزير التعمير رقم ٤٤٧ لسنة ١٩٨٨.

مـادة ٦- يفحص الجهاز الرسومات التنفيذية والمستندات المقدمة وتجرى المعاينة اللازمة ويخطر الطالب بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول على عنوانه المبين بالطلب بما يجب استيفاؤه من بيانات أو موافقات أو مستندات أو إدخاله من تعديلات على التصميمات أو الرسومات، وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ دفع الرسوم الابتدائية.

مـادة ٧- يخطر الطالب بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول على عنوانه المبين بالطلب على النموذج المعد لذلك فور تقديم طلب الترخيص مستوفيا أو بعد استيفاء البيانات والموافقات والمواصفات طبقا للمـادة السابقة لأداء الرسوم النهائية المقررة طبقا لأحكام هذا القرار ولاستيفاء الدمغات المقررة.

ويصدر الترخيص خلال ثلاثين يوما من تاريخ سداد الرسوم النهائية.

ولايجوز صرف ترخيص البناء أو البدء فى تنفيذ الأعمال إلا بعد أن يقدم الطالب وثيقة تأمين -طبقا لنص المـادة (٨) من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء والقرارات الصادرة تنفيذا له - بالنسبة للأعمال الخاصة بالهياكل الخرسانية والمعدنية التى تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر، أو التعليات أيا كانت قيمتها، ويستثنى من ذلك التعلية التى لاتجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفا من الجنيهات لمرة واحدة ولطابق واحد وفى حدود الارتفاع المقرر بقرار اعتماد التخطيط والتقسيم.

مـادة ٨- إذا مضت سنتان على منح الترخيص بدون أن يشرع صاحب الشأن فى تنفيذ أى من الأعمال المرخص بها للمشروع وجب عليه تجديد الترخيص.

ويقدم طلب تجديد الترخيص على النموذج المعد لذلك ويرفق بطلب التجديد الترخيص السابق للتأشير عليه بما يفيد التجديد، وذلك بعد سداد الرسوم المقررة طبقا لأحكام هذا القرار، ويكون التجديد لمدة سنتين.

وفى تطبيق حكم هذه المادة لايعتبر شروعا فى التنفيذ إتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات.

مادة ٩- يجب أن يتم تنفيذ الأعمال وفقا للاشتراطات الفنية المرفقة بهذا القرار طبقا للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها ولايجوز إدخال أى تعديل أو تغيير فى الرسومات المعتمدة إلا بعد الحصول على موافقة معتمدة فى ذلك من جهاز مدينة برج العرب الجديدة.

مادة ٩- يجب أن يتم تنفيذ الأعمال وفقا للاشتراطات الفنية المرفقة بهذا القرار طبقا للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها ولا يجوز إدخال أى تعديل أو تغيير فى الرسومات المعتمدة إلا بعد الحصول على موافقة معتمدة فى ذلك من جهاز مدينة برج العرب الجديدة.

مادة ١٠- يجرى جهاز مدينة برج العرب الجديدة، حصر للمبانى والمشروعات التى أنشئت قبل العمل بأحكام هذا القرار، ويلتزم أصحابها بتقديم المستندات والرسومات والتصميمات الخاصة بها، ولايجوز إجراءأى استكمال أو تعديل أو إضافة أو تجديد لها إلا بعد الحصول على الترخيص اللازم طبقا لأحكام هذا القرار، ولايخل ذلك بطلبات الترخيص السابق تقديمها فى ظل العمل بقرار وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم ٧٦ لسنة ١٩٩٠ وتستكمل الإجراءات الخاصة بها طبقا لأحكام هذا القرار.

مــادة ١١ – يلغى قرار وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم ٧٦ لسنة ١٩٩٠ المشار إليه.

مــادة ١٢ – ينشر هذا القرار بالوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.

صــدر فى ١٩٩٣/١١/٣٠.

وزيــر الدولــة

للمجتمعــات العمرانية الجديدة

دكتور مهندس/محمد إبراهيم سليمان

مرفقــات القــرار

اولاً - النماذج

دمغــة

قرش رسم دمغــة
قروش تنمية موارد

وزارة الدولة
للمجتمعات العمرانية الجديدة
جهاز مدينة برج العرب الجديدة

نمــوذج
طــلب ترخيص
بإنشاء أو تعلية أو تعديل مبنى أو نموذج مكرر

بيانات يحــرر ها الطــالب :

اسم الطالب ولقبه: .... صناعته : .... جنسيته : ....

عنوان الطالب : ....

اسم المــالك ولقبه: ....

عنوان المراسلات: ....

موقع المبنى موضوع الترخيص: ....

بيان الأعمال المطلوب الترخيص بها: ....

عدد المباني المكررة للنموذج: ....

مساحة قطعة الأرض موضوع الترخيص: ....

مساحة الأرض التي يشغلها المبنى: ....

بيان أوجه استغلال المبنى: ....

مستوى التشطيب: ....

بيان مسطح كل دور: أرضي:....... أول:.......... ثان:......... ثالث:.......

قيمة تكاليف المبنى : ....

اسم المهندس المصمم: .... رقم القيد:........... رقم السجل:........

رقم قيد المشروع بالسجل: ....

اسم المهندس المشرف على التنفيذ:.....رقم القيد:........ رقم السجل:......

دمغــة

قرش رسم دمغـة

قروش تنمية موارد

السيد المهندس: ....

أرجو التصريح لى بإجراء الأعمال الموضحة بالطلب طبقا لقرار اعتماد تخطيط وتقسيم القرية رقم (   ) لسنة (١٩) وقائمة الاشتراطات المرافقة له ومعدلات ومعايير مشروعات الساحل الشمالى الغربى الصادر بها القرار الوزارى رقم (٤٤٧) لسنة ١٩٨٨، ومستعد لسداد الرسوم المطلوبة.

توقيع الطالب: ....

توكيل رقم: ....

أو توقيع المـالك: . ...

تحريرا فى: / / ١٩ البطاقة العائلية أو الشخصية: ....

مرفقات: عدد (   ) طبقا للحافظة المرفقة.

تقبل الرسومات مبدئيـا

المسطح الإجمالى: ....

التكاليف: .. . .

عدد الوحدات: ....

مهندس/ ....

مدير إدارة

مهندس/ ....

قرار وزير الإسكان والمرافق
رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦
بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦
في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء(*)

وزير الإسكان والمرافق:

بعد الاطلاع على القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات مشروعات الإسكان الاقتصادى.

وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩.

وعلى قرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ والقرارات المعدله له.

وعلى الكود المصرى الصادر بقرار وزير الإسكان رقم ٢٨٩ لسنة ١٩٩٢.

قــــــرر:

(المــادة الأولى)

يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء المرفقة.

(*) الوقائع المصرية – العدد ١٧٠ تابع (ب) فى أول أغسطس سنة ١٩٩٦.

(المـــادة الثـانيـــة)

يلغى قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ وجميع القرارات المعدلة له، وما يخالف هذه اللائحة من أحكام.

(المـــادة الثـالثـة)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره.

دكتور مهندس/ محمد إبراهيم سليمان

وزير الإسكان والمرافق

اللائحة التنفيذية

للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء

الفصل الأول

أحكام عامة

(مــادة ١)

يكون إنشاء المبانى أو إقامة الأعمال أو توسعتها أو تعليتها أو تدعيمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية بها وفقا للشروط والأوضاع المبينة فى هذه اللائحة.

وعلى الجهات القائمة على تنفيذ أحكام الفانون وهذه اللائحة إعداد وإمساك النماذج والاستمارات والدفاتروالسجلات المرفقة بهده اللائحة.

(مــادة ٢)

يقصد بالمصطلحات المستعملة فى تطبيق أحكام هذا الفصل المعانى الموضحة قرين كل مصطلح.

الطريق العام:

هو الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة للدولة والمخصص للمرور العام ويستعمله الأفراد للوصول إلى مساكنهم أو محال أعمالهم.

الطريق الخاص:

هو الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة للأفراد والذى يعده شخص أو عدة أشخاص للوصول إلى مبانيهم، ويكون أحد هذه المبانى على الأقل لايتصل بالطريق العام.

حد الطريق :

هو الخط الذى يحدد عرض الطريق عاما كان أو خاصا.

خط التنظيم:

هو الخط المعتمد الذى يحدد الطريق ويفصل بين الأملاك الخاصة والمنفعة العامة.

محور الطريق:

هو مسار الخط الذى يحدد منتصف عرض الطريق.

خط البناء :

هو الخط الذى يسمح بالبناء عليه سواء كان مصادفا لحد الطريق أو خط التنظيم أو رادا عن أى منهما بمسافة تحددها قرارات تصدر من السلطات المختصة وفقا لأحكام القانون.

الغرفة المعدة للسكنى :

هى الغرفة التى تكون معدة للمعيشة والإقامة فيما عدا صالات التوزيع.

وتعتبر الصالة الرئيسية والتى تستخدم كصالة معيشة فى حكم الغرفة المعدة للسكنى.

مرفق البناء:

أى مكان معد داخل المبنى يستعمل فى الإقامة فى أوقات متقطعة مثل المطبخ والحمام والمرحاض.

الفناء :

هو فراغ متصل بالفضاء الخارجى من أعلاه مخصص لتهوية وإنارة غرف ومرافق البناء ويمتد من أسفله إلى أعلاه دون أى عائق البروزات المسموح بها عليه.

الفناء الخارجى :

هو فراغ متصل بالفضاء الخارجى من أعلاه ومن أحد جوانبه على الأقل على حد الطريق.

الفناء الداخلى :

هو فراغ متصل بالفضاء الخارجى من أعلاه ومحاط بالحوائط من جميع الجهات أو بعضها والبعض الآخر على حد ملكية الجار.

الفناء المشترك:

هو فراغ يدخل ضمن أكثر من ملكية متجاورة.

الحائط البنائى :

هو سطح الحائط قبل تغطيته بالبياض،

الشرفة :

هى الفرندة أو البلكونة.

أصول الرسومات:

هى النسخ المطبوعة التى يوقع عليها المهندس المصمم.

الارتداد أو الداخلة (منور الجيب):

هو الفراغ المتصل بالفضاء الخارجى من أعلاه - وبالفناء - أو الطريق من أحد جوانبه وتفتح عليه فتحات التهوية والإنارة للغرف ومرافق البناء التى لايتيسر اتصالها مباشرة بالفناء أو الطريق.

الكورنيش :

هو أى عنصر زخرفى يبرز عن الحائط.

السلم الرئيسى :

هو السلم الأساسى للمبنى للتوصيل لجميع أدوار المبنى.

السلم الثانوى:

هو السلم الإضافى فى مبنى به سلم رئيسى، ويستخدم للتوصيل لجميع الأدوار.

السلم الخارجى المكشوف:

هو السلم غير المغطى من أعلى والمكشوف من جانب واحد أو أكثر.

التشطيبات الخارجية:

هى تغطية واجهات المبانى القائمة سواء المطلة على الطريق العام أو غير المطلة عليه بالبياض بأنواعه المختلفة أو التكسيات بالحجر الصناعى أو الحجر الطبيعى أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيت أو أى تكسيات أخرى،

وكذلك أعمال الحليات أو الكرانيش، ولا تشمل التشطيبات الخارجية أعمال الدهانات.

(مــادة ٣)

يتولى جهاز التفتيش الفنى التابع لوزارة الإسكان سنويا تقدير القيمة المتوسطة لتكلفة إنشاء المتر المسطح من المبانى بجميع أنواعها ولمختلف محافظات الجمهورية وعلى أن يصدر قرار من وزير الإسكان والمرافق باعتماد هذه الأسعار، وتلتزم الجهات الإدارية القائمة على شئون التنظيم بوحدات الحكم المحلى بهذه الأسعار وخاصة عند حساب قيمة الرسم المستحق لإصدار الترخيص بنسبة ١ ٪ من قيمة الأعمال المرخص بها.

(مــادة ٤)

تحتفظ المحافظة بحصيلة الـ١ ٪ المنصوص عليها فى المادة ٦ من القانون فى حساب خاص بالخدمات والتنمية المحلية بالمحافظة يتم الصرف منه بقرار من المحافظ المختص فى الأغراض الآتية:

قيمة الدمغات الهندسية لنقابة المهندسين طبقا للقانون المنظم لها.

إزالة الأعمال المخالفة أو تصحيحها.

إزالة المخلفات الناتجة عن أعمال البناء إذا لم يقم ذوو الشأن بإزالتها خلال المدة التى تحددها الجهة الإدارية.

إصلاح التلفيات التى تحدث بالمرافق العامة نتيجة أعمال البناء.

مقابل إشغال الطريق العام والأرصفة.

كل ذلك دون إخلال بحق الجهة الإدارية فى تحصيل نفقات التصحيح أو الإزالة أو إصلاح التلفات أو مقابل الإشغال بطريق الحجز الإدارى.

ويرحل فائض حصيلة هذا الحساب سنويا للصرف منه فى الأغراض المشار إليهـا.

الفصل الثانى
الاشتراطات البنائية العامة

(مـادة ٥)

تزود كل وحدة سكنية مستقلة بدورة مياه خاصة تشتمل على مرحاض وحوض على الأقل.

يجب ألا يقل المسطح الداخلى بالغرفة السكنية أو غرف المكاتب عن ١٠ أمتار مربعة وأقل عرض فيها عن ٢,٧٠ متر ويستثنى من ذلك المبانى ذات الطابع الخاص (مثل الإسكان العام للطلبة، الفنادق... وما فى حكمها).

يجب ألا يقل عرض الحمام عن ١,٢ متر ومسطحه عن ٢,٠٠م٢، ولايقل عرض المطبخ عن ١,٥٠ متر مسطحه عن٣,٠٠م٢.

لايقل ارتفاع درابزين الشرفات عن ٠,٩٠ متر بالنسبة للأدوار الثمانية الأولى أعلى منسوب سطح الرصيف ويزداد هذا الارتفاع بمقدار ١٠ سنتيمترات لكل طابق من الطوابق التالية وبحد أقصى ١,٤ متر.

فى حالة إنشاء محلات تجارية بالمبنى يجب تهيئة دورات المياه اللازمة ليستعملها أصحاب وعمال هذه المحلات، على ألا تقل عن دورة للرجال ودورة للسيدات.

كل بناء يشتمل على ٣٠ (ثلاثين) غرفة سكنية أو أكثر يلزم تهيئة غرفة لحارس البناء مزودة بدورة مياه تشتمل على مرحاض وحوض لغسيل الأيدى.

(مـادة ٦)

مع عدم الإخلال بأحكام التشريعات المنظمة لإنشاء المحال على اختلاف

أنواعها لايجوز أن يقل الارتفاع الداخلى الخالص مقاسا بين السطح النهائى للأرضية وبطنية السقف فى جميع أدوار المبنى عن ٢,٧٠ متر.

ويجوز أن يقل الارتفاع المذكور عن هذا القدر إلى ٢,٣٠ متر بالنسبة للمداخل والحمام والطرقات الداخلية وما فى حكمها. والأجزاء المائلة من الأسقف العلوية بما لايجاوز ٢٥ ٪ (خمسة وعشرين فى المائة) من مساحة الغرفة، ويسرى هذا الحكم على غرف الغسيل وغرف حراس البناء وما فى حكمها وبشرط ألا تشكل فى تكوينها وحدة أو وحدات سكنية.

(مـــادة ٧)

يلتزم طالب البناء بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى، وأن يستخدم أنابيب مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك، وذلك فى المناطق ووفقا للقواعد والشروط التى تصدرها الجهة المختصة.

ويلتزم طالب البناء بعمل التوصيلات اللازمة لتركيب عداد مياه لكل وحدة من وحدات المبنى، ويراعى أن تكون بطارية العدادات الخاصة بوحدات المبنى فى مكان واحد لسهولة قراءة العدادات دون حاجة إلى دخول الوحدات ذاتها.

(مـــادة ٨)

يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن لتجميع القمامة أسفل المبانى السكنية تتناسب مع عدد وحدات المبنى وذلك فى المناطق ووفقا للقواعد والاشتراطات التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص.

(مـــادة ٩)

يجب فى المبنى الذى يزيد ارتفاع أرضية أعلى طابق به على ١٦ مترا من منسوب الشارع أن يكون به سلمان على الأقل من منفذين منفصلين،

ويسمح بأن يكون أحد السلمين سلم نجاة خارجى (سلم مكشوف) وذلك إذا لم يزد ارتفاع أرضية أعلى طابق على ٢٨ مترا، فإذا زاد ارتفاع أرضية أعلى طابق بالمبنى على ٢٨ مترا وجب أن تتوافر فى كلا السلمين الاشتراطات المنصوص عليها فى الفصل الخاص بالسلالم من هذه اللائحة، وفى هذه الحالة لايعتبر سلم النجاة الخارجى فى حالة وجوده بديلا عن السلم الثانى.

(مــادة ١٠)

يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها والغرض من المبنى المطلوب الترخيص فى إقامته، على أن تكفى لاستيعاب سيارة ركوب لكل وحدة سكنية من وحدات المبنى وسيارتين من ذات النوع لكل وحدة من الوحدات الإدارية فى المبنى على الأقل ما لم يحدد المحافظ المختص بقرار منه المساحات اللازمة لإيواء السيارات بما يتناسب ونوع استخدام المبنى.

ولايجوز بأى حال من الأحوال استخدام الأماكن المخصصة لإيواء السيارات فى أى غرض آخر.

ولاتسرى الأحكام السابقة الخاصة بأماكن إيواء السيارات على المبانى الواقعة فى المناطق والشوارع التى يحددها المحافظ بقرار منه بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة.

(مــادة ١١)

يلتزم طالب البناء بتركيب العدد اللازم من المصاعد فى المبنى الذى يجاوز ارتفاع أرضية أعلى طابق فيه ١٦ مترا، وذلك وفقا لقانون المصاعد الكهربائية رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ واللوائح المنفذة له وكذلك وفقا للمعايير المبينة لقرار وزير الإسكان رقم ١٠٩٤ لسنة ١٩٦٩ بتحديد أسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد الكهربائية فى المبانى.

الفصل الثالث

احكام الإضاءة والتهوية واشتراطات الأفنية

(مــادة ١٢)

يجب أن يكون لكل غرفة أو مرفق من مرافق البناء فتحة أو عدة فتحات للتهوية والإضاءة تطل على طريق أو فناء مستوف للاشتراطات المبينة فى هذه اللائحة، ولايجوز بأى حال من الأحوال أن يقل مسطح الفتحة عما يأتى:

٨ ٪ من مسطح أرضية الغرف السكنية والمكاتب وبحد أدنى مترا واحدا مربعا.

١٠ ٪ من مسطح المرفق من مرافق البناء (حمام – مطبخ –مرحاض – بئر سلم بالدور...) وبحد أدنى نصف متر مربع، ويراعى عند حساب مسطح الفتحة أن يكون القياس فيما بين أوجه المبانى.

وفى حالة تعدد الفتحات تحسب مساحة الفتحة اللازمة على أساس مجموع مساحات الفتحات وبشرط ألا يقل مسطح الفتحة الواحدة عن نصف متر مربع بغرف السكن والمكاتب وآبار السلالم، وعن ربع متر بالنسبة لمرافق البناء الأخرى.

ولاتسرى هذه الأحكام على صالات التوزيع والطرقات والمداخل والصنادر وآبار المصاعد وغرف تشغيل الماكينات والأجهزة والطلمبات والخزانات والغلايات والمحولات ولوحات التوزيع وما فى حكمها.

ويجوز بموافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إنارة وتهوية المكاتب ومرافق البناء غير المعدة للسكن بطريقة صناعية، وذلك فيما عدا مطابخ الوحدات السكنية.

على أنه يجوز فى حالة الفنادق والمستشفيات والمبانى العامة والمبانى الإدارية الت[illegible] لاتتواف[illegible] [illegible]ية صناعية أن يكون الفناء المخ[illegible] [illegible]ية وإنارة الح[illegible]امات

والمراحيض الملحقة بالغرف بمسطح ١,٥٠ متر مربع، ولا يقل أى من بعديه عن متر واحد.

(مـــادة ١٣)

يراعى عند إقامة المبانى أو تعليتها أو إجراء تعديلات لها أن يتوافر بالأفنية المخصصة لإنارة وتهوية غرف ومرافق البناء الاشتراطات الموضحة بالجدول الآتى:

الجزء من المبنى المطلوب إنارته وتهويته	نوع الفناء	الحد الأدنى لأبعاد الفناء	الحد الأدنى لمسطح الفناء
الغرفـــة السكنية والمكاتب	خارجى داخلى	٢٥، ع أو ٣م أيهمـا أكبر ٢٥، ع أو ٣م أيهمـا أكبر	مربع (ثلث) الارتفاع
مرافق البناء	خارجى	٢.٥م	
حمام – مطبخ مرحاض بئر سلم	داخلى	٢,٥م	٧,٥م^{٢} إذا كانت ع أقل من أو تساوى ١٠م ١٠م^{٢} إذا كانت ع أقل من أو تساوى ٢٠م ١٢,٥م^{٢} إذا كانت ع $\geq$ ٣٠م ٣٠م ويزداد المسطح ٢,٥م٢ لكل ١٠م زيادة فى الارتفاع

علما بأن (ع) تساوى ارتفاع أعلى واجهة للبناء مطلة على الفناء مقاسا من جلسة أول فتحة مطلوب إضاءتها وتهويتها من هذا الفناء.

كما تستبعد المسطحات التى يقل الحد الأدنى لأبعادها عن المدون بالجدول.

(مـــادة ١٤)

يجوز عمل ارتدادات (داخلات أو مناور جيب) بواجهات المبانى المطلة على الطرق العامة أو الخاصة أو الأفنية بقصد إنارة وتهوية غرف أو مرافق لايتيسر فتح نافذة مطلة على الطريق أو الفناء مباشرة ويشترط فى هذه الحالة ألا يتجاوز عمق الارتداد ضعف أدنى عرضه وأن تكون النافذة فى الجانب المواجه للطريق أو الفناء المباشر ويجوز عمل شرفات بالارتداد فى حدود نصف عرضه فقط.

(مـــادة ١٥)

لايجوز تغطية أى فناء من الأفنية بأى طريقة ما، كما لايجوز إقامة سلالم ثانوية أو مصاعد أو أية منشآت أخرى يكون من شأنها إنقاص أبعاد أو مسطحات الأفنية عن الحدود الدنيا المنصوص عليها بأحكام هذه اللائحة.

(مـــادة ١٦)

يجوز عمل كورنيش لايتجاوز بروزه ٣٠سم فى الأفنية الخارجية فقط.

كما يجوز عمل شرفات أمام الفتحات المطلة على الأفنية وبشرط ألا يزيد عمقها على الارتفاع الداخلى الخالص للغرفة أو المرفق على أن يضاف مسطح الشرفة إلى مسطح الغرفة أو المرفق عند حساب مسطح الفتحة كما يراعى خصم مقدار بروز (عمق) الشرفة عند حساب الحد الأدنى القانونى للفناء الذى يجب توافره أمام الفتحة.

(مـــادة ١٧)

يجب ألا يزيد ارتفاع واجهات البناء المطلة على الأفنية الداخلية والخارجية على القدر الذى تسمح به مساحة وأبعاد هذه الأفنية.

ومع ذلك يجوز السماح بزيادة الارتفاع داخل مستوى وهمى تكون زاوية ميله اثنين أفقى إلى ثلاثة رأسى مع المستوى الأفقى المـار بالنهاية القصوى للارتفاع المسموح به للفناء ومبتدئا من خط تقابل هذا المستوى مع المستوى الرأسى المـار بواجهة البناء المطلة على الفناء وذلك فى جميع الاتجاهات.

(مـــادة ١٨)

لأصحاب الأملاك المتلاصقة أن يتفقوا على إنشاء أفنية مشتركة تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها فى هذه اللائحة، ولايجوز فصل هذه الأفنية المشتركة إلا بحاجز لايحجب الضوء ولا يمنع الهواء ولايزيد ارتفاعه عن ٣ أمتار داخلا فيه ارتفاع الحائط المقام عليه الحاجز وعلى ألا يجاوز ارتفاع الحائط ١,٨ متر، ويجب على الملاك تسجيل هذا الاتفاق قبل منح الترخيص لأى منهم.

وفى حالة إنشاء أفنية مشتركة بين أكثر من بناء واحد ومملوكة لمـالك واحد أو فى حالة تخصيص جزء من قطعة أرض مجاورة ومملوكة لنفس المـالك كفناء لمنفعة البناء يجب تسجيل هذه الأفنية لمنفعة المبانى المطلة عليها قبل منح الترخيص بالبناء.

الفصل الرابع

مواصفات إنشاء السلالم الرئيسية والثانوية

(مـــادة ١٩)

يجب أن يتوفر فى السلالم الرئيسة أو الثانوية الاشتراطات الموضحة بالجدول الآتى:

المواصفات/نوع السلم	السلم الرئيسى	السلم الثانوى
الطول الظاهر	١١٠ سم إذا كان عدد الوحدات بالدور لايزيد على أربع وحدات. ١٣٠ سم إذا كان عدد الوحدات بالدور يزيد على أربع وحدات.	٨٠سم
القطاع العرضى للدرجة	النائمة لاتقل عن ٢٧ سم. القائمة لاتزيد عن ١٧ سم.	٢٧ سم ١٧ سم
الحد الأقصى لعدد الدرجات المتوالية	١٤- درجة تليها صدفة لايقل عرضها عن أربع نوائم.	١٤ درجة تليها صدفة لايقل عرضها عن أربع قوائم
أقل ارتفاع للكوبستة	٩٠ سم	٩٠ سم

وعلاوة على الاشتراطات الواردة بالجدول يجب أن تنشأ السلالم بنوعيها من مواد غير قابلة للحريق.

وتستثنى من هذه الاشتراطات عدا شرط مواد السلالم التى تستعمل لأغراض خاصة أو صناعية أو سلالم المآذن وأبراج دور العبادة.

وبالنسبة للسلالم الدائرية فيجب أن تتوافر فيها الاشتراطات الموضحة

بالجدول عاليه على أن تقاس النائمة على بعد ٤٥ سم من طرف الدرجة عند المنحنى الداخلى، وتطبق نفس الشروط على الدرج المروحة.

الفصل الخامس

الارتفاعات القصوى للأبنية

(مادة ٢٠)

لايجوز إقامة أى بناء على طريق عام كان أو خاص يقل عرضه عن ستة أمتار وإلا وجب أن تكون واجهة البناء رادة عن حد الطريق بمقدار نصف الفرق بين عرض الطريق القائم والستة أمتار، على أن يحدد ارتفاع واجهة البناء والبروزات المسموح لها فى هذه الواجهة - طبقا لأحكام هذه المادة - باعتبارها واقعة على طريق بعرض ستة أمتار، ولايسمح بإقامة أية منشأت على مساحة الارتداد المشار إليه.

ويجب أن تتوافر فى الأبنية الاشتراطات الواردة فى البنود الآتية:

١- يشترط فيما يقام من الأبنية على جانبى الطريق عاما كان أو خاصا ألا يزيد الارتفاع الكلى للبناء على مرة ونصف البعد بين حدى الطريق إذا كانا متوازيين وبشرط ألا يزيد الارتفاع على ٣٦ مترا. وتقاس الارتفاعات المذكورة أمام منتصف واجهة البناء لكل واجهة مقاسة من منسوب سطح الرصيف إن وجد وإلافمن منسوب سطح محور الطريق. وإذا كان حدا الطريق غير متوازيين كان مدى الارتفاع مرة ونصف المسافة المتوسطة بين حدى الطريق أمام البناء وعموديا عليه.

٢- يشترط لحساب الارتفاع الأقصى للمبنى الواقع على أكثر من طريق أو

ميدان أو خلافه القواعد الآتية وبما لايزيد الارتفاع الكلى للمبنى على ٣٦ مترا:

(أ) إذا كان البناء يقع عند تلاقى طريقين متعامدين أو غير متعامدين يختلف عرضاهما يجوز أن يصل ارتفاع البناء على الطريق الأقل عرضا إلى أقصى الارتفاع المسموح به بالنسبة إلى أكبر الطريقين عرضا وذلك فى حدود طول من البناء مساويا لعرض الطريق الأوسع مقاسا من رأس الزاوية وعموديا على البناء عند تقابل أقل الطريقين عرضا مع الخط المقرر للبناء على الطريق الأوسع مقاسا وبشرط ألا يزيد على خمسة وعشرين مترا كما فى الشكلين (٢– أ – ١) و (٢ –أ – ٢).

(ب) إذا كان البناء يقع على طريقين غير متقابلين عند موقع البناء ويختلف عرضاهما كما فى شكل (٢ – ب) فيكون ارتفاع المبنى على الشارع الأوسع مساويا لمرة ونصف عرضه وبعمق مساو لعرضه وبحد أقصى ٢٥ مترا وعلى أن يكون ارتفاع البناء على الشارع الأصغر مساويا مرة ونصف عرضه، ويشترط ألا يقل عمق هذا الارتفاع عن عرض الشارع الأصغر.

(جـ) إذا كان البناء يقع على طريق متصل بفراغ أو بحديقة أو نهر أو خط سكك حديدية أو غيرها مما لها صفة الدوام كما فى شكل (٢ – ج) يصل ارتفاع البناء إلى مرة ونصف المسافة المحصورة بين خطى التنظيم.

(د) إذا كان البناء يقع على شطف أو دوران عند تلاقى طريقين أو أكثر كما فى الشكلين (٢ – د – ١) ، (٢ – د – ٢) يشترط ألا يزيد الارتفاع الكلى للبناء على مرة ونصف العمود المقام على

واجهة البناء مع تقاطع محورى الطريقين المطل عليهما البناء وبما لايقل عن مرة ونصف عرض الشارع الأكبر وبعمق عند تقابل الشطف مع خطى تنظيم الطريقين أو نقطة تقابل مماس الدوران مع خطى تنظيم البناء للشارعين مساويا لعرض الشارع الأكبر أو ٢٥ مترا أيهما أقل.

(هـ) إذا كان البناء يقع على ميدان كما فى شكل (٢- هـ) فيكون ارتفاعه مساويا لمثل ونصف متوسط أكبر بعد وأصغر بعد محصور بين خطى تنظيم المبانى المتقابلة المطلة على الميدان وبعمق الشوارع المجاورة مساوية لعرض الطريق الأكبر وبحد أقصى ٢٥ مترا.

٣- لاتدخل فى حساب الارتفاع المقرر قانونا للمبنى ارتفاعات آبار السلالم أو غرف آلات المصاعد أو خزانات المياه أو أجهزة تكييف الهواء بشرط ألا تزيد على خمسة أمتار وكذا الدراوى والأغراض الزخرفية بشرط ألا تزيد على متر واحد.

ولاتسرى الاشتراطات المنصوص عليها فى هذه المادة على المدن التى يتم اعتماد التخطيط التفصيلى لها متضمنا الاشتراطات البنائية والكثافة السكانية والبنائية وذلك من تاريخ نشر قرار الاعتماد فى الوقائع المصرية.

الفصل السادس

البروزات المصرح بها فى واجهات المبانى

(مـــادة ٢١)

لايجوز عمل بروز فى واجهات المبانى المقامة على حد الطريق، عاما كان أو خاصا، إلا طبقا للشروط والأوضاع الآتية:

(أ) يجوز فى المبانى المقامة على خط التنظيم فى الطرق المعتمدة، وعلى خط البناء فى الطرق الخاصة، أو غير مقرر لها خطوط تنظيم أن يبرز عن عن هذا الخط سفل أو أكتاف أى مبنى بمقدار لايزيد على ٧سم بشرط ألا يتجاوز ارتفاع السفل أو الأكتاف بمقدار أربعة أمتار من منسوب سطح الرصيف.

(ب) يجوز عمل كورنيش أو بروز نافذة بلكون فى الدور الأرضى بشرط أن يقام على ارتفاع لايقل عن مترين ونصف من منسوب سطح الرصيف ولايزيد بروزه عن صامت الواجهة على ١٠ سم فى الشوارع بعرض من ٨ إلى ١٠ أمتار، على ٢٠ سم فى الشوارع التى يزيد عرضها على عشرة أمتار.

(جـ) يجب فى المبانى المقامة على حد الطريق ألا يقل الارتفاع بين أسفل جزء من البلكونات أو الأبراج وأعلى سطح طرفية الرصيف، أو منسوب محور الشارع فى حالة عدم وجود رصيف عن أربعة أمتار.

(د) لايجوز أن يتعدى أقصى بروز للبلكونات المكشوفة ١٠ ٪، والأبراج ٥ ٪ من عرض الطريق على ألا يتجاوز البروز فى الحالتين ١,٢٥ متر، كما يجب أن يترك ١,٥ متر من حدود المبانى المجاورة بدون أى بروز للبلكونات المكشوفة أو الأبراج فيها. وإذا كانت الزاوية الخارجية بين واجهتى مبنيين متجاورين تقل عن ١٨٠ درجة فيلزم أن يترك متر ونصف من منتصف الزاوية بين الواجهتين دون عمل بروز فيها، وبشرط ألا يتجاوز طول الأبراج نصف طول الواجهة.

(هـ) يجوز البروز بكرانيش أو عناصر زخرفية بمقدار ٢٥ سم زيادة على البروز المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق طبقا لنص البند السابق

أو من صامت الواجهة فى الأجزاء غير المسموح فيها بعمل بلكونات أو أبراج وفى الواجهات المطلة على أفنية خارجية.

الفصل السابع

طلبات الترخيص والمستندات الواجب إرفاقها بها وإجراءات الجهة الإدارية حيالها

(مـــادة ٢٢)

يقدم طلب الترخيص على النموذج المعد لذلك والمرفق بهذه اللائحة مرفقا به المستندات الآتية:

أولاً - بالنسبة للإنشاء أو التعلية أو الإضافة أو التعديل:

يقدم طلب الترخيص على النموذج المرفق بهذا القرار ومرفقا به الآتى:

١ - الإيصال الدال على سداد رسم فحص الرسومات والبيانات.

٢ - رسم عام للموقع بمقياس رسم لايقل عن ١ : ١٠٠٠ موضحا عليه حدود وأبعاد أرض الموقع المطلوب الترخيص به ومسطح كل من الأرض الكلية والجزء المراد البناء عليه بالتحديد والطرق التى يطل عليها وعروضها.

٣ - ثلاثة ملفات يحتوى كل منها على نسخة من الرسومات المعمارية للمساقط الأفقية للأدوار والواجهات وقطاع رأسى مبينا عليه ارتفاعات المبنى مقارنا بمنسوب صفر الطريق والرسومات الإنشائية للأساسات والأعمدة وتسليح الأسقف مرفقا بها صورة من النوتة الحسابية الإنشائية على أن تكون الرسومات جميعها موقعة من مهندس نقابى متخصص، وكذا تقرير من مهندس استشارى إنشائى يفيد أن الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته تسمح

بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص بها شاملا تحقيق معامل الأمان ومواجهة الكوارث الطبيعية طبقا لأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكود المصرى ومبينا فيه بيانات التربة بالموقع، وفى حالتى التعلية والتعديل فيلزم تقديم تقرير من مهندس استشارى إنشائى له خبرة لاتقل عن ٢٥ عاما وأن يشتمل التقرير على معاينة وفحص ودراسة المبانى القائمة وإثبات قدرتها على تحمل الأعمال موضوع الترخيص.

٤- وفى حالة زيادة قيمة المبانى عن ١٥٠ ألف جنيه و٧٥ ألف جنيه فى حالة التعلية يقدم طالب الترخيص وثيقة التأمين المنصوص عليها فى المادة ٨ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء.

ثانيا - بالنسبة لأعمال التدعيم والترميم التى تمس الناحية الإنشائية:

١- استيفاء البندين ١و٢ من البند أولا.

٢- تقرير فنى من مهندس استشارى متخصص فى الهندسة الإنشائية أو تصميم المنشآت الخرسانية أو المنشآت المعدنية (حسب النظام الإنشائى للمبنى) له خبرة لاتقل عن٢٥ عاما يبين أسلوب التدعيم أو الترميم وتفاصيل التنفيذ بما يحقق الأمان الكافى أثناء وبعد التنفيذ مصحوبا بالرسومات الإنشائية اللازمة.

ثالثا - بالنسبة للأعمال التى لاتمس العناصر الإنشائية :

١- استيفاء البندين ١ و٢ من البند أولا.

٢- مقايسة تفصيلية تشمل بنود الأعمال المطلوب الترخيص بها موقعا عليها من مهندس نقابى تخصص مدنى أو عمارة.

رابعا - يقدم طلب الترخيص فى إدخال التعديل أو التغيير الجوهرى فى

الرسومات المعتمدة والذى يمس الناحية المعمارية أو الإنشائية أو يؤثر فى جوهر التصميم أو يغير من أوجه الاستعمال موقعا عليه من الطالب ومرفقا به رسم من ثلاث صور لتفاصيل الأجزاء المطلوب تعديلها معماريا وإنشائيا بمقياس رسم لايقل عن ١ : ٥٠ معتمدا من المهندس المعمارى أو الإنشائى المصمم حسب الأحوال.

أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ مثل إنحراف مواضع الفتحات واختلاف أبعاد مرافق البناء وترحيل بعض الحوائط فيكتفى فى شأنها بتقديم أصول الرسومات المتعمدة إلى الجهة المختصة بشئون التنظيم لإثبات التعديل عليها.

(مـــادة ٢٣)

تقبل الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم مادام طلب الترخيص مستوفيا للمرفقات الموضحة فى المادة ٢٢ من هذه اللائحة وذلك بعد سداد رسم الفحص ولايجوز بأى حال من الأحوال تأخير قبول سداد رسم الفحص.

تقوم الجهة الإداريةبفحص الطلب وبياناته ومرفقاته خلال مدة أقصاها ثلاثة أيام من تاريخ سداد رسم الفحص فإذا تبين صحة الطلب ومرفقاته ومطابقتها لأحكام القانون وهذه اللائحة يتم إصدار الترخيص وصرفه للطالب خلال مدة أقصاها ثلاثون يوما من تاريخ سداد رسم الفحص.

أما إذا تبين وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو إدخال تعديلات أوتصحيحات فى الرسومات يتم إخطار الطالب بذلك بموجب خطاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول وعلى عنوانه المختار المحدد بطلب الترخيص ولايعتد بالخطابات التى تصدر من الجهة الإدارية بوقف النظر فى الطلب أو رفضه دون إبداء أسباب وفى جميع الأحوال يتم مراجعة وإصدار الترخيص فى مدة

لا تجاوز أربعة أسابيع من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات المطلوبة أو تقديم الرسومات المعدلة.

ويبين فى قرار الترخيص خط التنظيم المعتمد وكذا الحد المقرر للبناء كما يبين أيضا عرض الطريق والمناسيب المقررة له وأية بيانات أخرى يتطلبها أى قانون آخر.

(مــادة ٢٤)

يقدم طلب تجديد الترخيص على النموذج المرافق لهذا القرار مرفقا به الترخيص السابق منحه والرسومات المعتمدة للتأشيرعليها بما يفيد التجديد فى حالة الموافقة دون مقابل.

وإذا توقف المالك عن البناء بعد الشروع فيه لمدة ثلاث سنوات كاملةوجب عليه قبل استئناف الأعمال التقدم للجهة الإدارية المختصة لحصوله على موافقتها على سريان الترخيص دون مقابل.

الفصل الثامن

واجبات المرخص له

(مــادة ٢٥)

يتعين على المرخص له قبل الشروع فى الأعمال القيام بالآتى:

١ - إخطار الجهة الإدارية المختصة بالتنظيم بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال مرفقا به تعهدا من أحد المهندسين المعماريين أو الإنشائيين بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها متى زادت قيمتها على عشرة آلاف جنيه وأيضا صورة من التعاقد مع أحد المقاولين

المصنفين والأعضاء بالاتحاد العام لمقاولى التشييد والبناء، ويقوم المهندس المختص بتحديد خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء بحسب الأحوال، على أن يتم هذا التحديد خلال سبعة أيام من تاريخ الإخطار، ويثبت تاريخ التحديد على ترخيص البناء فإذا انقضت هذه المدة دون أن يتم التحديد جاز للمرخص له أن يقوم بهذا التحديد طبقا للبيانات المدونة بالرخصة وتحت مسئوليته.

٢- الاستعانة بمهندس نقابى تخصص ميكانيكا أو كهرباء حسب الأحوال إذا اشتمل البناء على تركيبات ميكانيكية أو كهربائية تتعلق بالتكييف المركزى أو الغلايات أو المغاسل أو المطابخ الميكانيكية أو نظم إطفاء الحريق أو مولدات كهربائية مركزية أو محولات، وإخطار الجهة الإدارية المختصة بتعهد المهندس بالإشراف على التنفيذ وذلك بخطاب موصى عليه بعلم الوصول.

٣- وضع لافتة فى مكان ظاهر من واجهة العقار الأمامية للبناء من مادة مناسبةقوية التحمل بمقاس ٢٠٠×٢٥٠سم تطلى ببويةالزيت أو البلاستيك باللون الأخضر وتكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المرفق باللون الأبيض بحروف واضحة تسهل قراءتها وتثبت هذه اللافتة بما لايجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة فنية سليمة.

ويكون كل من المالك والمقاول والمهندس المشرف على التنفيذ مسئولين عن هذه اللافتة وعن بقائها ثابتة فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ.

٤- أن يقوم قبل البدء فى تنفيذ الأعمال المرخص بها باتخاذ إجراءات الأمن اللازمةلوقاية وسلامة الجيران وأملاكهم والمارة والشوارع وما قد يكون فى باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها، ولا يجوز إجراء أى

عمل من أعمال البناء ما بين غروب الشمس وشروقها إلا بموافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

٥- على المرخص له فى حالة إيقاف العمل مدة تزيد على تسعين يوما أن يخطر الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بموعد استئناف العمل وذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول.

مادة (٢٦)

يجب أن تحرر عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء أو التعلية طبقا للنموذج المرافق ويتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية وتشتمل على:

عنوان العقار.

مسح مبانى العقار.

مساحة الوحدة محل العقد وبيانها.

اسم المالك أو المؤجر ومحل إقامته.

اسم المشترى أو المستأجر ومحل إقامته.

رقم وتاريخ صدور الترخيص والجهة الصادرة منه.

عدد الأدوار والوحدات المرخص بها.

البيانات الخاصة بمكان إيواء السيارات.

البيانات الخاصة بالمصاعد ومنشآت وتركيبات الوقاية من الحريق.

ولايقبل شهر أى عقد لايتضمن هذه البيانات.

الفصل التاسع

متابعة تنفيذ الأعمال وواجبات الجهة الإدارية

(مادة ٢٧)

يتولى مهندس التنظيم بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالوحدة المحلية مسئولية المرور على مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ومتابعة مايجرى من أعمال ومدى مطابقتها للقانون والتراخيص المنصرفة من الحى.

وعليه إثبات خط سيره ونتيجة مروره والمخالفات التى تكشفت له أثناء المرور فى دفتر الأحوال الذى يسلم له ويكون مسئولا عنه كوثيقة رسمية بدون به بيان المخالفات التى تكشفت له على وجه التحديد وما اتخذ فى شأن كل منها ورأيه فيما يجب أن يتخذ من إجراءات وعلى وجه الخصوص:

وجود أو عدم وجود المهندس المشرف على التنفيذ فى مواقع الأعمال أثناء التنفيذ.

صدور أو عدم صدور تراخيص بالأعمال وما إذا كان الترخيص فى حالة صدوره ساريا زمنيا بالنسبة للأعمال التى يتم تنفيذها.

مدى مطابقة الأعمال للترخيص الصادر والرسومات المرفقة به.

مدى الالتزام بقواعد الوقاية من الحريق وفقا للترخيص وما تتضمنه هذه اللائحة من أحكام.

مدى الالتزام بتنفيذ الإجراءات اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وأملاكهم والمارة والشوارع وما قد يكون فى باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها من أخطار التنفيذ.

مدى الالتزام بالتنبيهات الكتابية التى سبق أن صدرت عن ذات الأعمال.

مدى تنفيذ قرارات وقف الأعمال المخالفة والقرارات والأحكام النهائية الصادرة عن ذات الأعمال.

وعلى مهندس التنظيم اتخاذ الإجراءات التالية:

١ - تحرير قرار إدارى بوقف الأعمال المخالفة متضمنا بيانا بهذه الأعمال.

٢- تحرير محضر جنحة متضمنا قيمة الأعمال المخالفة.

٣- تحرير محضر باستئناف الأعمال فى حالة عدم امتثال المخالف لقرار إيقاف الأعمال بالطريق الإدارى الصادر من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

٤- التنبيه كتابة للمرخص له والمقاول والمهندس المشرف على التنفيذ فى موقع العمل عما يحدث من مخالفات أو إخلال بشروط الترخيص.

٥- عرض دفتر الأحوال يوميا فور تدوين خط السير وما تكشف عنه من مخالفات على الرئيس المختص ليؤشر فيه برأيه عن نتيجة المرور وما يتخذ من إجراءات طبقا للقانون، ويعاد الدفتر يوميا إلى المهندس لاتخاذ اللازم فى ضوء تأشيرة الرئيس المختص.

٦- يتضمن دفتر الأحوال كافة التوصيات والتوجيهات والتقارير التى يوصى بها جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء من خلال مباشرته لاختصاصاته المحددة بقرار إنشائه.

٧- متابعة قيام الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بإعلان ذوى الشأن بقرار وقف الأعمال بالطريق الإدارى وإبلاغ رئيس الوحدة بأية عقبات فى سبيل تنفيذ القرارات الصادرة بوقف الأعمال المخالفة.

(مـــادة ٢٨)

على الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى حالة وجود أعمال بناء مخالفة اتخاذ الإجراءات الآتية:

١- إعلان ذوى الشأن بالقرارات الإدارية بوقف الأعمال، فإذا تعذر الإعلان لشخص المخالف لأى سبب تودع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية المختصة وقسم أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار، كما تلصق نسخة من القرار بموقع العقار موضوع المخالفة مع إخطاره بخطاب موصى عليه بعلم الوصول على العنوان المحدد فى طلب الترخيص.

٢- اتخاذ كافة الوسائل لمنع الانتفاع بالأجزاء المخالفة ومنع إقامة أى أعمال بناء جديدة بها، وعليها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة بموقع العمل أو أى موقع آخر تراه مناسبا للحفاظ على هذه الأدوات والمهمات وتتولى عرض الأمر على النيابة العامة خلال مدة أقصاها أسبوعين من تاريخ إثبات وقوع المخالفة لتصدر قرارها بشأن هذه الأدوات والمهمات.

٣- إبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقبات تثور فى سبيل تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة وذلك فى مذكرة توضح كافة ما اتخذ من إجراءات والعقبات التى تعترض التنفيذ، وأية مقترحات تساعد على سرعة إتمام التنفيذ.

٤- وضع توصيات جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء موضع التنفيذ وتنفذ القرارات التى يصدرها الجهاز، وذلك وفقا لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٣ فى شأن تنظيم جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء.

الفصل العاشر

سلطات المحليات

(مادة ٢٩)

يجوز لوزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص واقتراح المجلس الشعبى المحلى فى طرق أو مناطق يحددها وبقرارات يصدرها أن:

١- يحدد طابعا خاصا أو لونا معينا أو مادة خاصة بمظهر البناء أوبإنشائه.

٢- يحدد مسافات للارتداد بالبناء خلف خطوط التنظيم المعتمدة أو حدود الطريق.

٣- يحدد مسافات تترك بين البناء وحدود الأرض بالقدر الذى يراه.

٤- يحدد حدا أدنى لأطوال واجهات قطع الأراضى التى يرخص فى البناء عليها.

٥- يحدد حدا أدنى لمساحات قطع الأراضى التى يرخص فى البناء عليها.

٦- يلزم طالبواالبناء بإنشاء بواكى أو ممرات مسقوفة مفتوحة للمارة داخل حدود الملكية بالدور الأرضى، والشروط والمواصفات التى تحدد فى القرار، ويكون غرض الطريق الذى تحدد على أساسه المثافة البنائية فى حالة إنشاء بواكى أو ممرات مسقوفة هو البعد بين حدى الطريق أو خط التنظيم.

وكل ذلك بحيث لاتزيد المساحة المبنية على ٦٠٪ من مساحة الأرض المرخص فى البناء عليها.

(مادة ٣٠)

يجوز للمحافظ المختص التجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات التى لاتؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران، وذلك دون الإخلال بالمسئولية الجنائية للمخالف وفى الحدود الآتية:

١٠ ٪ من البروزات المسموح بها لواجهات المبانى المطلة على الطرق والأفنية.

٥ ٪ من الطول الظاهر لدرج السلم.

٥ ٪ من أبعاد الغرف والحمامات والمطابخ وبشرط ألا تقل المساحة عن ٩٥ ٪ من المساحة الواجب توافرها.

٣ ٪ نسبة سماح تراعى عند قياس الارتفاعات القصوى المصرح بها.

مادة (٣١)

يجوز الترخيص فى إقامة مبان مؤقتة لاستخدامها لفترة محدودة ولغرض معين (كالمبانى اللازمة لتنفيذ المشروعات مثل المكاتب والمخازن وغرف الحراسة والمبانى المخصصة لإيواء العاملين)، ويكون إنشاء هذه المبانى بمواد إنشائية بسيطة ويتم إزالتها فور انتهاء الغرض من إقامتها وعلى أن يتم إنشاء هذه المبانى داخل خطوط التنظيم.

وتكون إقامة هذه المبانى طبقا للأوضاع والمواصفات التى يصدر بها قرار المحافظ المختص، ويكون الترخيص فى إقامة هذه المبانى لمدة لاتزيد على عام واحد على أنه يجوز لمبررات قوية تجديد هذه المدة ولعامين على فترتين وذلك بقرار من المحافظ بناء على اقتراح الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

الفصل الحادى عشر

اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق

(مادة ٣٢)

تحيل الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم طلب الترخيص ومرفقاته إلى إدارة الإطفاء المختصة لدراسته وإعادته إليها خلال أسبوع مشفوعا

بما ترى الالتزام به من اشتراطات لتأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق وذلك فى الحالات الآتية:

(أ) إذا كان ارتفاع أرضية أعلى طابق بالمبنى يزيد على ٢٨ مترا من منسوب الشارع.

(ب) إذا كانت مساحة المبنى تزيد على ٢٥٠٠ متر مربع وكان عدد طوابقه يزيد على طابق واحد.

(جـ) إذا كانت مساحة المبنى تزيد على ٥٠٠٠ متر مربع حتى ولو كان مكونا من طابق واحد، ولايدخل البدروم فى عدد الطوابق المشار إليها فى البندين (ب،ج).

(د) إذا تعددت المبانى المطلوب الترخيص بها فى موضع يضمها سور واحد أو كانت الطرق التى تفصل بينها لاتنطبق عليها مواصفات الطريق العام.

(هـ) المبانى ذات الطابع الخاص مثل المنشآت الصناعية والمسارح ومنشآت التخزين وكافة المنشآت ذات التجمعات.

(مـادة ٣٣)

يجب أن يقسم أى بدروم تزيد مساحته على ١٠٠٠ متر مربع من الداخل بفواصل حريق رأسية لها مقاومة للحريق لمدة ساعة بحيث لاتزيد مساحة القسم الواحد على ١٠٠٠ متر مربع وذلك مالم يكن البدروم مزودا بالكامل بالإطفاء التلقائى.

ويشترط فى فاصل الحريق الآتى:

(أ) أن يكون من مادة غير قابلة للاحتراق.

(ب) أن يمتد تماما إلى السقف الواقع فوقه وأن يكون متصلا بالسقف وبالأرضية بكيفية لاتسمح بمرور نواتج الحريق.

(جـ) يجب أن تكون جميع الفتحات بفواصل الحريق مزودة بأبواب مقاومة للحريق وذاتية الغلق ويجب ألا تزيد أبعاد أى فتحة على ٣,٧٠ متر فى الطول أو العرض ولاتزيد مساحتها على ١١ مترا مربعا ولايزيد مجموع عروض الفتحات عن ربع طول الحائط.

(مـــادة ٣٤)

يجب ألا تغلف جميع حوائط آبار السلالم وآبار المصاعد والمناور وكافة المساقط الرأسية، سواء كانت للتهوية أو الإضاءة أو لأغراض الخدمات بمواد قابلة للاشتعال، وأن تكون مقاومة للحريق.

(مـــادة ٣٥)

لايسمح بوجود سلم مكشوف غير مغلف إلا بالشروط الآتية:

(أ) ألا يكون السلم المكشوف من السلالم المنصوص عليه فى المادة ٩ من هذه اللائحة.

(ب) ألا يكون المبنى معدا للاستخدام كمستشفى أو كمبنى مقسم لشقق سكنية أو معداً لأغراض الصناعة أو التخزين.

(جـ) ألا يزيد عدد الطوابق التى يصل بينها السلم المكشوف على ثلاثة طوابق متتالية من المبنى بحيث يكون الطابق الأسفل منها هو الطابق الأرضى أو طابق البدروم الذى يقع مباشرة تحت الطابق الأرضى، ويقصد بالطابق الأرضى الطابق الذى تقع به منافذ الخروج إلى الطريق العام.

(مـــادة ٣٦)

يجب أن يزود أى سلم يصل بين طوابق المبنى ويستمر فى النزول بعد الطابق الأرضى إلى البدروم بحاجز عند منسوب الطابق الأرضى وبعلامات إرشادية بحيث يكون واضحا لأى فرد أنه قد وصل إلى منسوب الطابق الأرضى الذى تقع به منافذ الخروج إلى الطريق العام بحيث لايواصل النزول إلى البدروم إلا إذا كان يقصد ذلك فعلا.

مـادة (٣٧)

يراعى بالنسبة للمبانى التى لاتقع مداخلها على الشارع مباشرة الآتى:

(أ) توفير مواطىء الاقتراب المناسبة لسيارات ومعدات الإطفاء بحيث تتحمل أثقال هذه السيارات والمعدات وبحيث تسمح من حيث اتساعها وتخطيطها بحركة هذه السيارات والمعدات وقيامها بالمناورات اللازمة.

(ب) إذا كان الوصول إلى مدخل المبنى يستلزم المرور على طريق خاص أو كوبرى خاص تابع للمبنى أو لمجموعة مبانى مشتركة من ضمنها المبنى فيجب أن يصمم هذا الطريق أو هذا الكوبرى بحيث يتحمل حركة أثقل سيارة أو معدة مستخدمة لدى إدارة الدفاع المدنى والحريق المختصة.

(جـ) يجب مراعاة عدم وجود أى عوائق طبيعية أو صناعية تحول دون وصول سيارات أو معدات الإطفاء أو اقترابها من المبنى إلى الحد الذى يمكنها من السيطرة على أى حريق يشب به وذلك طبقا لما تحدده إدارة الإطفاء المختصة على مشروع الترخيص.

(مـــادة ٣٨)

يجب أن يزود المبنى الذى يزيد ارتفاع أرضية أعلى طابق به على ١٦ مترا من منسوب الشارع بمداد حريق واحد على الأقل بكامل ارتفاع البناء، ويكون للمداد محبس ولاكور وحنفية حريق فى كل طابق. يسهل الوصول إليها لاستعمالها فى إطفاء الحريق، ولايقل القطر الداخلى للمداد عن ٧٥ ملليمتر.

ويجوز أن يكون المداد جافا أى غير متصل بمصدر للمياه رذا كان ارتفاع أرضية أعلى طابق بالمبنى لايزيد على ٢٨ مترا، أما إذا زاد على ذلك يجب أن يكون المداد رطبا أى متصلا بمصدر للمياه.

ويجب أن يكون للمداد سواء كان جافا أو رطبا مأخذ من الخارج، كما يجب أن تكون جميع الوصلات المستخدمة من نوع مطابق للمستدخم فى خراطيم الإطفاء لدى إدارة الدفاع المدنى والحريق المختصة.

ويراعى دائما أن يكون موقع المـأخذ الخارجى للمداد بحيث يمكن تغذيته من سيارة الإطفاء، ويلزم لذلك الآتى:

(أ) أن تكون الرؤية واضحة من الموقع المحتمل لوقوف سيارة الإطفاء حتى مأخذ المداد بغير عوائق.

(ب) ألا تزيد المسافة بين الموقع المحتمل لوقوف سيارة الإطفاء وبين مأخذ المداد على ١٨ مترا .

(جـ) أن يكون مأخذ المداد قريبا بقدر الإمكان من موقع المداد الرأسى.

(د) يجب أن يكون المـأخذ على ارتفاع مناسب وأن يكون محميا من التعرض للتلف أو من اصطدام أى شىء به وأن يكون مميزا وواضحا.

(مـــادة ٣٩)

يجب فى المبانى ذات المساحات الكبيرة زيادة عدد المدادات عن واحد بحيث تتحقق الشروط الآتية:

(أ) ألا تزيد المسافة الأفقية بين المداد والآخر على ٥٠ مترا.

(ب) ألا يزيد بعد أى نقطة فى أرضية طابق على ٦٠ مترا من حنفية الحريق، وتقاس المسافة على امتداد الطريق الملائم لخطوط خراطيم الإطفاء بما فى ذلك أى مسافة لأعلى أو لأسفل سلم.

(مـــادة ٤٠)

يجوز استبدال حنفيات الحريق المنصوص عليها فى المادة ٣٨ بعضها أو كلها ببكرات خراطيم هوزريل بشرط موافقة إدارة الإطفاء المختصة، وفى هذه الحالة يجب ألا تزيد المسافة المنصوص عليها فى البند (ب) من المادة ٣٨ على ٣٦ مترا.

(مـــادة ٤١)

إذا كان مصدر المياه للمدادات الرطبة المشار إليها فى المادتين ٣٨، ٣٩ هو خزان أو خزانات علوية فيجب ألا تقل سعة الخزان عن ٢٥ مترا مكعبا للمداد الواحد مالم تكن هناك وسيلة لتعويض المياه فى الخزان لاتتأثر بانقطاع التيار الكهربائى كأن تعمل بالوقود السائل أو أن تكون متصلة بمصدر احتياطى للقوى، وبالنسبة للمبانى المعدة لأنشطة ذات خطورة غير عادية يجوز لجهة الإطفاء المختصة أن تقرر زيادة السعة اللازمة للخزان.

(مـــادة ٤٢)

يلتزم طالب الترخيص بعمل حنفية حريق أرضية عمومية على نفقته

بقرب مدخل المبنى وذلك إذا كان المدخل يبعد عن أقرب حنفية حريق عمومية بأكثر من ٦٠ مترا.

(مـــادة ٤٣)

إذا كان من المقرر أن يحتوى البدروم فى أى مبنى على مواد قابلة للالتهاب بكميات مؤثرة مثل صهاريج الوقود أو خامات قابلة للالتهاب أو كانت تجرى به عمليات ذات خطورة خاصة (كالغلايات والأفران مثلا) بحيث يكون الغمر بالرغاوى هو الوسيلة الفعالة لمواجهة الحريق به، فيجب أن تركب مآخذ الرغاوى فى الحوائط الخارجية للبدروم باليكفية التى تكفل سهولة وصول رجال الإطفاء إليها، ويراعى مايلى:

(أ) أن تكون الرؤية واضحة بلا عوائق من الموقع المحتمل لوقوف سيارة الإطفاء إلى مأخذ الرغاوى.

(ب) ألا تزيد المسافة بين الموقع المحتمل لوقوف سيارة الإطفاء وبين مأخذ الرغاوى على ١٨ مترا.

(جـ) يجب أن يكون مأخذ الرغاوى بعيدا عن أى فتحة بالمنطقة المعرضة للخطر.

(د) يتكون مأخذ الرغاوى من فتحة فى الحائط الخارجى للبدروم يركب فيها جراب من الحديد الزهر أو الصلب أو النحاس أو البروز مزودا بغطاء بحيث يكون من السهل فتح هذا الغطاء على الفور عند اللزوم، ولا يقل القطر الداخلى للجراب عن ٢٥ سم.

(هـ) إذا كان منسوب سقف البدروم منخفضا عن منسوب أرضية الشارع بحيث يتعذر تركيب مأخذ للرغاوى فى الحائط الخارجى للبدروم فإنه يجب تركيبه على النحو التالى.

١ - إما فى سقف البدروم بحيث يكون غطاء المـأخذ فى منسوب الأرضية المشطبة للطابق الذى يعلو البدروم مباشرة وفى موقع قريب من مدخل المبنى بحيث يسهل وصول رجال الإطفاء إليه.

٢ - أو فى الحائط الخارجى الذى يقع فوق البدروم بحيث يتصل المـأخذ بماسورة مع فتحة سقف البدروم بحيث تكون نهاية المـاسورة عند السطح السفلى لسقف البدروم.

(و) يجب تثبيت لوحة معدنية بجوار مأخذ الرغاوى مكتوب عليها بحروف واضحة (مأخذ رغاوى).

الفصل الثانى عشر

تنفيذ الأعمال الصحية

(مادة ٤٤)

يتم تنفيذ الأعمال الصحية وفقا للكود المصرى الصادر بقرار وزير الإسكان رقم ٢٨٩ لسنة ١٩٩٢.

محتويات الكتاب

رقم البند	الموضــــوع	الصفحة

رقم البند | الموضوع | الصفحة

رقم البند | الموضــــــوع | الصفحـة

ظهر للمــؤلـف

أولاً: كتب متاحة

١ - أحـكام الإيجار فى قانون الإصلاح الزراعى.

(الحائز على جائزة التأليف الزراعى) (الطبعة التاسعة ١٩٩٧)

٢ - التجريف والتبوير وقمائن الطوب والبناء على الأرض الزراعية.

(الطبعة السادسة)

٣ - مشكلات الملكية والحيازة فى قانونى الإصلاح الزراعى والزراعة .

(الطبعة الأولى)

٤ - موسوعة الفقه والقضاء والتشريع فى إيجار وبيع الأماكن الخالية - الجزء الأول . (الطبعة العاشرة)

٥ - موسوعة الفقه والقضاء والتشريع فى إيجار وبيع الأماكن الخالية - الجزء الثانى . (الطبعة السابعة ١٩٩٧)

٦ - موسوعة الفقه والقضاء فى أحكام عقد الإيجار فى التقنين المدنى الجـديـد . (الطبعة الأولى)

٧ - قسمة المـال الشائع وأحكام دعوى الفرز والتجنيب فقها وقضاء.

(الطبعة الرابعة)

٨ - موسوعة الفقه والقضاء فى الأحوال الشخصية (الخطبة - الزواج - حقوق الزوجين - العدة - متعة المطلقة). (الطبعة السادسه)

٩ - موسوعة الفقه والقضاء فى الأحوال الشخصية (الطلاق - النسب - الرضاعة - الحضانة - مسكن الحضانة فى القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ - نفقة الأقـارب). (١٩٩٧)

١٠ – صيغ دعاوى الأحوال الشخصية معلقا عليها .

(الطبعة الرابعة)

١١ – الحجز القضائى على المنقول فى ضوء الفقه والقضاء ١٩٩٥ .

(الطبعة الأولى)

١٢ – شرح قانون الأسلحة والذخائر (الطبعة الأولى)

١٣ – الدفوع فى قانون المرافعات فقهاً وقضاء (الطبعة الأولى ١٩٩٦)

١٤– شرح قانون المبانى الجديدمن الناحيتين الجنائية والمدنية.

(الطبعة الثانية ١٩٩٧)

ثانياً : كتب نفذت

١ – إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق .

(الطبعة الثالثة)

٢ – ملحق بشرح التعديلات الجديدة فى إيجار الشقق المفروشة.

٣– شرح التعديلات الجديدة لقانون الإصلاح الزراعى .

٤ – مدونة الفقه والقضاء فى قانون العمل الجديد – الجزء الأول .

(الطبعة الثانية)

٥ – مدونة الفقه والقضاء فى قانون العمل الجديد –(الجزء الثانى).

(الطبعة الأولى).

٦ – جرائم التشرد والاشتباه فقهاً وقضاء .

(الطبعة الثانية)

٧ – الطفل وحنان القانون (كتاب ثقافى للطفل).

رقم الإيداع بدار الكتب
١٠٩٣٩
I. S. B. N.
977 - 19 - 1875 - 3



